This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

FOR TX
3 2044 103 207 700

HARVARD LAW LIBRARY

Received May 12, 1921

Digitized by Google

GERMANY

Digitized by Google

Digitized by Google

Die Wohnungsmiethe.

Digitized by Google

Digitized by Google

Die Wohnungsmiethe

nach gemeinem Recht

mit vergleichender Berücksichtigung
der Königl. Preußischen, der Königl. Sächsischen und
der Herzogl. S. Gothaischen Gesetzgebung.

Für den praktischen Gebrauch bearbeitet

von

H. Brückner,
Kreisgerichtsassessor in Gotha.

Weimar,
Hermann Böhlau.
1877.

Digitized by Google

Fo-TX
B8894w

MAY 12 192

Digitized by Google

Vorwort.

Die Rechtssätze, welche die Verhältnisse zwischen Vermiethern und Miethern von Wohnungen und anderen ähnlichen Räumen regeln, haben von jeher, wenigstens in den Städten, für die betheiligten Kreise eine Bedeutung gehabt, welche in der Natur der Sache begründet ist. Handelt es sich doch dabei für den einen Theil, den Vermiether, um die angemessene Nutzbarmachung seines Grundeigenthums, für den andern Theil, den Miether, aber in der Regel um die Beschaffung eines Obdaches für ihn und die Seinigen, also eines unentbehrlichen Lebensbedürfnisses. Dazu kommt, daß in neuerer Zeit in Folge der gesteigerten Verkehrsverhältnisse und des an manchen Orten aufgetretenen Wohnungsmangels die Beziehungen zwischen Vermiethern und Miethern vielgestaltiger und schärfer ausgeprägt, die Streitigkeiten zwischen ihnen zahlreicher und verwickelter geworden sind.

Ungeachtet dieser praktischen, tagtäglich hervortretenden Bedeutung liegen aber die rechtlichen Vorschriften über die Wohnungsmiethe, wenigstens in denjenigen Theilen Deutschlands, wo Gesetzbücher über bürgerliches Recht nicht vorhanden sind und also im Wesentlichen noch das gemeine Recht

Digitized by Google

gilt, — soviel bekannt — in einer übersichtlichen, auch dem Nichtjuristen leicht zugänglichen und verständlichen Zusammenstellung nicht vor [1]). Mancherlei Umstände treten hier hindernd entgegen, so namentlich, daß jene Vorschriften zum größten Theil aus dem Römischen Recht, den in einer fremden Sprache geschriebenen Gesetzbüchern Justinians, zu entnehmen sind, daß ferner in den Lehrbüchern des gemeinen bürgerlichen Rechts (Pandekten) bei der Lehre von der Sachenmiethe nur die hauptsächlichsten für die Wohnungsmiethe in Betracht kommenden Vorschriften vorgetragen, viele andere dagegen (z. B. über Form und Abschluß des Vertrages, über das Pfandrecht des Vermiethers an den eingebrachten Sachen des Miethers) aus systematischen Gründen an den verschiedensten andern Stellen behandelt werden und daß endlich gerade dieses Rechtsgebiet, als ein mit den modernen Verkehrsverhältnissen wesentlich zusammenhängendes, unter dem Einfluß der letzteren durch die Praxis der Gerichte und durch Gewohnheiten in einzelnen Punkten erweitert und fortgebildet worden ist, die diesfallsigen Nachweise aber selbstverständlich aus zerstreuten Belegstellen zusammengesucht werden müssen.

Andererseits aber kommt in Betracht, daß gerade die Streitigkeiten wegen Gewährung und Räumung von Miethswohnungen, wegen Erfüllung der beiderseitigen Verpflichtungen während der Dauer des Vertragsverhältnisses, wegen Zurückhaltung von Sachen des Miethers u. s. w. in der Regel eine rasche Erledigung erheischen und demgemäß den betheiligten Parteien, Richtern und Anwälten oft die Zeit fehlen wird,

---

[1]) Die einer früheren Zeit angehörige Schrift von Hermann, der Miethvertrag, hauptsächlich in Bezug auf Wohnungen, Dresden und Leipzig 1840, behandelt vorzugsweise das Königl. Sächs. Recht vor Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und ist deshalb heut zu Tage, namentlich außerhalb des Königreichs Sachsen, nur in beschränktem Maße brauchbar.

Digitized by Google

um sich in zweifelhaften Fällen durch umfassendes Studium darüber zu unterrichten, was Rechtens sei.

Mit Rücksicht auf das hiernach kaum zu leugnende praktische Bedürfniß hat der Verfasser, durch seine frühere Stellung bei einem durch Miethstreitigkeit vielfach in Anspruch genommenen Gerichte veranlaßt, bereits vor einigen Jahren eine Bearbeitung der wesentlichsten in seiner engeren Heimath, dem Herzogthum Gotha, geltenden Vorschriften über die Wohnungsmiethe versucht, welche in den Blättern für Rechtspflege in Thüringen Jahrgang 1874 Aufnahme gefunden hat. In der wohl zutreffenden Annahme, daß anderwärts ein ähnliches Bedürfniß wie hier bestehe, legt er gegenwärtig die nachstehende, für das Gebiet des gemeinen Rechts überhaupt bestimmte Bearbeitung der auf den Hausmiethvertrag bezüglichen gemeinrechtlichen Vorschriften mit der Bitte um nachsichtige Beurtheilung vor.

1. Es kam dem Verfasser bei dieser Arbeit selbstverständlich nicht sowohl darauf an, neue Ansichten und Gesichtspunkte zu entwickeln, als vielmehr die zur Zeit in der Theorie und Praxis des gemeinen Rechts geltenden Vorschriften in gedrängter Uebersicht und allgemein verständlicher Fassung systematisch als ein abgeschlossenes Ganzes, zusammen zu stellen, bei juristischen Streitfragen unter kurzer Aufführung der verschiedenen Ansichten die in der Praxis vorherrschende hervorzuheben und auf diese Weise dem Juristen wie dem Nichtjuristen eine leichte und rasche Orientirung in dieser Lehre zu ermöglichen, dergestalt, daß der Angehörige eines einzelnen Landes außer den hier vorgetragenen Vorschriften nur noch die — wohl nicht zahlreichen — landesgesetzlichen Bestimmungen oder Ortsgewohnheiten seiner engeren Heimath in Betracht zu ziehen braucht.

Digitized by Google

Außer den römisch-rechtlichen Vorschriften, wie sie namentlich in dem tit. Dig. locati conducti (19, 2) sowie in dem tit. Cod. de locato et conducto (4, 65) enthalten und in den Lehrbüchern des gemeinen bürgerlichen Rechts weiter ausgeführt sind, und außer den sonstigen diesen Gegenstand betreffenden Gesetzesbestimmungen und Gewohnheiten haben insbesondere die Zeugnisse der Praxis, vor Allem die Entscheidungen aus Seufferts Archiv und aus den Blättern für Rechtspflege in Thüringen, fortlaufend bis in die neueste Zeit an den geeigneten Stellen Berücksichtigung gefunden.

2. Neben dieser hauptsächlichen Aufgabe erschien aber eine Erweiterung derselben nach verschiedenen Richtungen als zweckmäßig und geeignet, die Brauchbarkeit der kleinen Schrift zu erhöhen.

In dieser Beziehung sind den gemeinrechtlichen Vorschriften über die Wohnungsmiethe zunächst die wenigen im Herzogthum Gotha neben und vor ersteren geltenden, theils auf Sächsischem Recht, theils auf Landesgesetzen, theils auf localen Gewohnheiten beruhenden Bestimmungen [2]) beigefügt worden.

---

[2]) Abgesehen von den oben erwähnten Quellen sind auch in Art. 36 der alten Statuten der Stadt Gotha, confirmirt am 17. Juli 1579 sowie in Art. 33 der alten Statuten der Stadt Ohrdruf, confirmirt am 7. April 1591 (abgedruckt in Brückners Handbuch des Gothaischen Privatrechts Beil. 1 u. 2) Bestimmungen über den Hausmiethvertrag vorhanden. Dieselben sind in beiden Statuten die nämlichen und lauten nach der Fassung der Gothaischen Statuten folgendermaßen:

„Art. 36. Vom Miethenn vnnd vormiethen. Geschicht eine Miethe Zwischenn Burgernn, die soll nach laut der Beradunge gehaltenn werdenn, doch wann der Miter oder Mitling mit der Jerlich bewilligtenn Zinßentrichtunge seumig sein wurde oder das vormiethe Guth in geringerunge vnnd verwustunge kommen ließe oder Vnredtlich dormit umbgehen wurde, So magk der Vormieter sein vormiethes Guth mit Vorwissenn des Raths wohl wieder zu sich nehmen vnnd den Mitling außtreibenn vnnd vor das Mitgeldt nach vorlauffener Zeit vnnd gehabter umzuge Was er uff dem Vormiethenn Guth findet, Pfeunden."

Digitized by Google

In Folge dieses Zusatzes, welcher im Anschluß an die frühere Arbeit des Verfassers ohne Schwierigkeit und zugleich ohne nennenswerthe Ausdehnung des Umfangs der gegenwärtigen Arbeit erfolgen konnte, enthält dieselbe eine vollständige und systematische Darstellung der sämmtlichen im Herzogthum Gotha z. Z. geltenden Bestimmungen über die Wohnungsmiethe.

3. Von Interesse erschien es ferner, neben den gemeinrechtlichen Vorschriften über die Wohnungsmiethe auch die auf dieselbe Bezug habenden Gesetzesbestimmungen derjenigen beiden deutschen Staaten, in welchen hervorragende Codificationen des bürgerlichen Rechts bestehen, des Königreichs Preußen und des Königreichs Sachsen, zu berühren. Hier konnte es nicht darauf ankommen, eine Zusammenstellung aller in diesen Staaten gültigen Normen über diese Lehre zu geben, was für einen nicht in der Praxis der betr. Länder lebenden Juristen eine höchst mißliche Aufgabe und überdies auch — wegen der dort bereits vorhandenen Bearbeitungen — ein überflüssiges Unternehmen gewesen wäre. Vielmehr sollen nur die hauptsächlichsten Bestimmungen der beiden Gesetzbücher über den vorliegenden Gegenstand und insbesondere deren Abweichungen vom gemeinen Recht kurz angeführt werden, um einestheils den im Gebiete des letzteren thätigen Juristen im Allgemeinen über den hier in Frage kommenden Inhalt jener Gesetzgebungen zu orientiren, anderntheils zu einer Ver-

---

„Welcher ein Guth, es seie beweglich oder vnbeweglich, mitweise bestandenn oder angenommen hat, der soll es keinem andern fortvormietenn, Geschehe es doruber, der Mieter wurde des Vormiethen Guths vorlustig, Mußte auch dem Vormieter den Schaden so dorauß erwachsenn geltenn vnnd erstattenn."

Unter dem Einfluß des Römischen und Sächsischen Rechts und der sich auf dasselbe stützenden Gerichtspraxis sind aber die Vorschriften der obigen Artikel, insoweit sie davon abweichen, im Laufe der Zeit außer Anwendung gekommen und jetzt als antiquirt anzusehen.

Digitized by Google

gleichung des legislatorischen Werths der diesen drei verschiedenen Rechtsquellen angehörigen Vorschriften einigen Anhalt zu gewähren. Demgemäß sind innerhalb der angegebenen Grenze in vergleichende Berücksichtigung gezogen worden namentlich

a) die einschlagenden Bestimmungen des am 1. Juni 1794 in Kraft getretenen Allgemeinen Landrechts für die Preußischen Staaten Theil I Tit. 21 § 258 ff., welche in einzelnen Punkten durch eine Reihe späterer Gesetze und Verordnungen, insbesondere

aa) die Verordnung vom 9. Januar 1812, betreffend die Aufkündigungsfrist bei monatweise gemietheten Wohnungen,

bb) die Verordnung vom 12. Januar 1812, betreffend die Hausmiethen in Berlin bez. die Anwendbarkeit der landrechtlichen Bestimmungen auf dieselben,

cc) das Gesetz vom 30. Juni 1834 über die Termine bei Wohnungs-Miethverträgen,

dd) die Declaration vom 21. Juni 1846 über die Anwendung des § 395 Tit. 21 Theil I des A.LR. (das Pfandrecht des Vermiethers an den eingebrachten Sachen des Miethers betreffend),

endlich auch — in Ansehung dieses eben erwähnten Pfandrechts — durch

ee) die Allgemeine Gerichtsordnung von 1793 und die Konkursordnung von 1855

ergänzt und berichtigt worden sind;

b) die einschlagenden Bestimmungen des am 1. März 1865 in Kraft getretenen Bürgerlichen Gesetzbuches für das Königreich Sachsen § 1187—1228, neben welchen, insoweit es keine abweichenden Vorschriften aufstellt, noch das Miethregulativ für die Stadt Dresden

Digitized by Google

vom 1. November 1845 mit der Bedeutung eines Localstatuts in Betracht kommt.

4. Endlich enthalten auch die im Januar 1877 verkündeten neuen Reichsjustizgesetze: Gerichtsverfassungsgesetz, Civilproceßordnung und Konkursordnung, einzelne Bestimmungen, welche auf die Wohnungsmiethe (Gerichtszuständigkeit und Verfahren in Miethstreitigkeiten, Modification des Miethverhältnisses durch die Konkurseröffnung über Miether und Vermiether, Pfandrecht des Vermiethers an den eingebrachten Sachen des Miethers) von Einfluß sind.

Wenn auch die gedachten Bestimmungen zur Zeit noch keine Gesetzeskraft haben, so erschien doch mit Rücksicht auf den baldigen Eintritt dieses Zeitpunktes und auf den Umfang ihres dereinstigen Geltungsbereiches ihre Aufnahme an den geeigneten Stellen geboten.

Zum Schluß sei in Bezug auf die äußere Anordnung dieser Arbeit noch Folgendes bemerkt.

Bei jedem einzelnen Paragraphen sind zunächst die gemeinrechtlichen Vorschriften aufgeführt und zwar im Text die Hauptsätze in möglichst gemeinverständlicher, auch für den Nichtjuristen brauchbarer Darstellung, in den Anmerkungen aber — vorzugsweise zum Gebrauch für den Juristen — die specielleren Bestimmungen, Ausnahmefälle, strittige Fragen, sowie die Belegstellen aus den Quellen, der Literatur und Gerichtspraxis.

Den gemeinrechtlichen Vorschriften sind innerhalb der einzelnen Paragraphen zunächst die an erstere sich unmittelbar

Digitized by Google

anschließenden landesgesetzlichen Bestimmungen ꝛc. des Herzogthums Gotha, insoweit solche vorhanden, hierauf die Vorschriften des Sächsischen Bürgerlichen Gesetzbuches, welche in wesentlichen Punkten mit dem gemeinen Rechte übereinstimmen, sodann diejenigen des Preußischen Landrechts, welche erheblichere und grundsätzliche Abweichungen vom gemeinen Rechte enthalten, und schließlich die voraussichtlich i. J. 1879 in Kraft tretenden Bestimmungen der Reichsjustizgesetze, insoweit sie hier einschlagen, angereiht worden.

Gotha, im Juni 1877.

Der Verfasser.

Digitized by Google

Verzeichniß der vorzugsweise citirten Schriften.

1. Gemeines (Römisches und Sächsisches) Recht.

Inst. III, 24: de locatione et conductione.
Dig. XIX, 2: locati conducti.
Cod. IV, 65: de locato et conducto.
Glück, Ausführliche Erläuterung der Pandekten. 2. Aufl. 1843.
Puchta, Pandekten. 6. Aufl. 1852. (Citirt mit „Puchta".)
Puchta, Vorlesungen über das heutige römische Recht. 3. Aufl. 1852.
Sintenis, das praktische gemeine Civilrecht. 3. Aufl. 1868.
Seuffert, Praktisches Pandektenrecht. 4. Aufl. 1860. (Citirt mit „Seuffert".)
Bangerow, Pandekten. 6. Aufl. 1851.
Keller, Pandekten. 1861.
Arndts, Lehrbuch der Pandekten.
Windscheid, Lehrbuch des Pandektenrechts. 3. Aufl. 1870.
Holzschuher, Theorie und Casuistik des gemeinen Civilrechts. 3. Aufl. 1863.
Weiske, Rechtslexikon.
v. Holtzendorff, Rechtslexikon. 2. Aufl. 1876.
Seuffert, Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte in den Deutschen Staaten. (Citirt mit „S. Archiv".)
Westphal, Kauf-, Pacht-, Mieth- und Erbzinscontract. 1789.
Hermann, der Miethvertrag hauptsächlich in Bezug auf Wohnungen. 1840.
Ziebarth, die Realexecution und die Obligation mit besonderer Rücksicht auf die Miethe. 1866.
Mühlenbruch, die Lehre von der Cession der Forderungsrechte. 3. Aufl.
Funke, die Lehre von den Pertinenzen. 1827.
Busch, Doctrin und Praxis über die Gültigkeit von Verträgen zu Gunsten Dritter. 1860.
Heimbach, Lehrbuch des particulären Privatrechts. 1848.

Digitized by Google

Emminghaus, Pandekten des gemeinen Sächsischen Rechts. 1851.
Blätter für Rechtspflege in Thüringen und Anhalt.

2. Königlich Sächsisches Recht.

Bürgerliches Gesetzbuch für das Königreich Sachsen. („B.GB.")
Siebenhaar, Commentar zu dem bürgerlichen Gesetzbuch. 1864/65.
Curtius, Handbuch des im Königreich Sachsen geltenden Civilrechts. 3. Aufl. 1858.
Haubold, Lehrbuch des Königl. Sächs. Privatrechts.
Annalen des Oberappellationsgerichts zu Dresden.
Wochenblatt für merkwürdige Rechtsfälle.
Zeitschrift für Rechtspflege und Verwaltung für das Königreich Sachsen.
Meißner, der Miethvertrag nach dem im Königreich Sachsen geltenden Recht. 1874.

Wenzler, Die Einwirkung d. L. R. Leipzig, Veigel, 1882. 256 S. 2,70 M.

3. Königlich Preußisches Recht.

Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten. („A.LR.")
Koch, Commentar zum Preußischen A.LR. 3. Aufl. 1862.
Förster, Theorie und Praxis des heutigen gemeinen preußischen Privatrechts. 1869.
Abert, die Sachenmiethe des Preußischen allgemeinen Landrechts. 1870.

Digitized by Google

Inhalts-Verzeichniß.

Erster Abschnitt.

Begriff, Gegenstand und Abschluß des Wohnungs-Miethvertrages.

Seite

§ 1. Begriff und Gegenstand. 1
§ 2. Abschluß des Vertrages. 7

Zweiter Abschnitt.

Rechtsverhältniß zwischen Vermiether und Miether.

§ 3. Im Allgemeinen. 12

A. Verpflichtungen des Vermiethers.

§ 4. a) Gewährung der Benutzung. 14
§ 5. Fortsetzung. Haftpflicht bei Entziehung oder Nichtgewährung des Quartiers oder bei Mängeln desselben. 18
§ 6. b) Vornahme von Reparaturen und Ersatz von Verwendungen des Miethers. 24
§ 7. c) Tragung der Abgaben und Lasten. Einquartierungslast. . . 27

B. Verpflichtungen des Miethers.

§ 8. a) Zahlung des Miethgeldes. 30
§ 9. b) Pflegliche Behandlung des Quartiers. 32
§ 10. c) Räumung des Quartiers nach Beendigung der Miethzeit. . 34

Dritter Abschnitt.

Aftermiethe.

§ 11. 35

Vierter Abschnitt.

Rechtsverhältnisse beim Verkauf eines vermietheten Hauses.

§ 12. 1. Zwischen dem Käufer und dem Miether. 38
§ 13. Fortsetzung. Rechtsmittel des Käufers gegen den Miether. . 41
§ 14. 2. Zwischen Vermiether und Miether sowie zwischen Beiden und dem Käufer. 45

Digitized by Google

Fünfter Abschnitt.
Beendigung des Miethverhältnisses.

§ 15. I. Allgemeine Endigungsgründe. 50
§ 16. II. Besondere Endigungsgründe. 1. Ablauf der Zeit. 52
§ 17. Fortsetzung. Stillschweigende Erneuerung des Miethvertrages. 57
§ 18. 2. Einseitige Aufhebung des Vertrages vor Ablauf desselben.
a) Von Seiten des Vermiethers. 62
§ 19. b) Von Seiten des Miethers. 67

Sechster Abschnitt.
Rechtsmittel zwischen Vermiether und Miether.

§ 20. 1. Klagen des Vermiethers gegen den Miether und Einreden des Letzteren. 71
§ 21. 2. Klagen des Miethers gegen den Vermiether. 75
§ 22. Pfand- und Zurückbehaltungsrecht (Retentionsrecht) des Vermiethers an den eingebrachten Sachen des Miethers.
a) Nach Römischem Recht. 76
§ 23. b) Nach Königlich (früher Kurfürstlich) Sächsischem Recht. . . 80
§ 24. c) Nach Gothaischem Recht. 83
§ 25. d) Nach Königlich Preußischem Recht. 85
§ 26. e) Nach der Konkursordnung für das Deutsche Reich. . . . 88
§ 27. Anhang. Proceßverfahren in Miethstreitigkeiten, speciell wegen Räumung des Quartiers (Exmissionsklagen). 90

Beilagen.

Drei Formulare zu Miethverträgen. 93
Sachregister. 101

Digitized by Google

Erster Abschnitt.

Begriff, Gegenstand und Abschluß des Wohnungs-Miethvertrages.

§ 1. Begriff und Gegenstand.

Die Miethe einer Sache überhaupt besteht darin, daß der eine vertragschließende Theil, der Vermiether, dem andern, dem Miether, den Gebrauch oder die Benutzung der Sache gegen eine Geldsumme, den Miethpreis, überläßt. In gewissen Fällen, namentlich wenn ein fruchttragendes Grundstück und dessen Nutzung den Gegenstand des Vertrages bildet, wird das Verhältniß als Pacht bezeichnet [1]).

Eine Gattung der Sachenmiethe ist die Wohnungsmiethe (Hausmiethvertrag), bei welcher der zum Gebrauch (Bewohnen) überlassene Gegenstand in einem Wohnhause oder in einem als Wohnung eingerichteten Theil eines solchen besteht [2]). Die für die Sachenmiethe überhaupt geltenden Vor-

---

[1]) In den Römischen Rechtsquellen gilt für Miethe wie für Pacht der gemeinsame, das Verhältniß von seinen beiden Seiten bezeichnende Ausdruck locatio conductio. Dagegen sind die Benennungen für den Pachter eines fruchttragenden Grundstücks — colonus — und für den Miether eines Hauses — inquilinus — verschieden.

[2]) Die Gewährung eines Miethgeldes ist auch hier Voraussetzung. Die unentgeltliche Ueberlassung einer Wohnung — gratuita habitatio — fällt nicht unter den Begriff des Hausmiethvertrags. Ebensowenig ist der

Digitized by Google

schriften greifen selbstverständlich im Wesentlichen auch bei der Wohnungsmiethe Platz; es treten jedoch hier vielfache, durch die Natur des Gegenstandes bedingte besondere Bestimmungen hinzu[3]). Alle diese Bestimmungen sind übrigens nicht blos für die Miethe von Wohnhäusern maßgebend, sondern finden auch bei der Miethe von andern zu städtischen Zwecken dienenden Gebäuden oder Gebäudetheilen z. B. Waarenlagern, Gewölben, Verkaufsläden, Restaurationslokalen, Wagenschuppen, Pferdeställen[4]), entsprechende Anwendung. Ebenso greifen sie Platz, wenn mit der Wohnung, als Zubehör derselben, ein zum Fruchtziehen bestimmtes Grundstück, ein Garten, ein Stückchen Gemüseland u. dgl. vermiethet ist, welches also in diesem Falle den besonderen Grundsätzen vom Pacht nicht unterliegt[5]).

Daß der Vermiether Eigenthümer des Hauses sei, ist zur Gültigkeit des Vertrages nicht erforderlich; auch fremde Sachen können in rechtlich wirksamer Weise — so namentlich vom Nießbräucher, vom Miether an den Aftermiether oder auch, vorbehältlich der Entschädigung bei Entziehung des Gebrauches (Evictionsleistung), von einem ganz Unberechtigten — vermiethet werden[6]), nur nicht eigene Sachen des

---

Hausmann oder Kastellan, der als Vergütung für seine Dienste freie Wohnung erhält, als Miether zu betrachten. Vgl. l. 5 pr. D. in qu. caus. pign. (20, 2).

[3]) So namentlich die Bestimmungen über die Kündigungsfristen und die stillschweigende Erneuerung des Vertrages, Tragung der Einquartierungslast, Pfandrecht des Vermiethers an den eingebrachten Sachen des Miethers u. s. w.

[4]) l. 198 D. de V. S. (50, 16).

[5]) l. 198 D. cit. Glück XVII. S. 293. Sintenis § 118 Anm. 115. Seuffert § 201 Anm. 3. Es kommt wesentlich darauf an, was von den vertragschließenden Theilen als Hauptsache angesehen wird, ob das Gebäude (wie in dem oben erwähnten Falle) oder das fruchttragende Grundstück, also wenn z. B. ein großer Obstgarten oder Weinberg mit einem kleinen Gartenhaus vermiethet wird. Praktische Bedeutung erhält der Unterschied namentlich bei der stillschweigenden Erneuerung des Vertrages und bei dem Pfand- bez. Zurückhaltungsrecht des Vermiethers.

[6]) l. 7, 9 pr. § 6 D. locati (19, 2). Sächs. B.GB. § 798: »Verträge

Digitized by Google

Miethers; in diesem Falle wird der Vertrag nichtig [7]), es sei denn, daß der Miether nur den einem Andern (z. B. dem Nießbräucher) zustehenden Besitz und Gebrauch am Miethgegenstand beseitigen und sich selbst verschaffen will [8]).

Einer besonderen Erörterung bedarf noch die Frage, was als Zubehör eines Quartiers anzusehen ist und daher beim Mangel einer ausdrücklichen darauf bezüglichen Abmachung als mit vermiethet und in dem Miethgeld inbegriffen gilt. Nach dem jetzt allgemein angenommenen Begriff der Zubehörung (Pertinenz) [9]) sind als Zubehörungen eines Gebäudes diejenigen Gegenstände anzusehen, welche, ohne Bestandtheile desselben zu sein,

a) zu fortdauerndem Gebrauch für dasselbe bestimmt und zugleich
b) in eine solche Beziehung oder Verbindung mit demselben gebracht sind, welche die Erreichung jenes Zweckes ermöglicht [10]).

Diese Verbindung wird in der Regel in einem körperlichen Zusammenhang (Affixion, Cohäsion) der Zubehörung mit dem betreffenden Gebäude oder Gebäudetheil (Logis) be-

---

über Sachen, welche einem Dritten gehören, sind gültig, jedoch unbeschadet der Rechte des Dritten.«

[7]) l. 20. 23 Cod. de loc. (4, 65) l. 45 pr. D. d. R. J. (50, 17). Ebenso wird der Vertrag ungültig, wenn während der Dauer des Miethverhältnisses der Miether Eigenthümer des Hauses wird l. 9 § 6 D. h. t. (locati).

[8]) sog. conductio possessionis. l. 35 § 1 l. 37 D. de pign. act. (13, 7) l. 28, 37 D. de acquir. poss. (41, 2).

[9]) Funke, die Lehre von den Pertinenzen S. 9 ff. 15 ff. Windscheid § 143. Sintenis I § 41 Z. 3 Seite 435. Weiske RL. VII. S. 905. S. Archiv XXIX. 6.

[10]) Funke S. 44. S. Archiv VII 286. Die römisch rechtlichen Regeln l. 17 § 7 D. de act. emt. vend. (19, 1): „Labeo generaliter scribit, ea quae perpetui usus causa in aedificiis sunt, aedificii esse; quae vero ad praesens, non esse aedificii.“ l. 13 § 31 D. eod.: „ea aedium esse, quae quasi pars aedium vel propter aedes habeantur“ geben ebenso wenig wie die in den Digesten vorkommenden Beispiele von Pertinenzen (s. Funke S. 67 ff. 101 ff.) einen ausreichenden Anhalt für die Bestimmung der Pertinenzqualität. Sintenis a. a. O. Anm. 37.

Digitized by Google

stehen und es begründet sogar das Vorhandensein eines solchen Zusammenhanges eine Vermuthung für die Zugehörigkeit[11]). Diese Vermuthung wird aber, da zur Begründung der Zugehörigkeit in jedem Falle auch das oben unter a erwähnte Erforderniß gehört, hinfällig, wenn sich ergiebt, daß der betreffende Gegenstand nicht für die Zwecke des Gebäudes, als Mittel der Verwendbarkeit desselben, sondern nur für den persönlichen Bedarf des Besitzers oder jeweiligen Bewohners, insbesondere für den Betrieb eines Gewerbes, mit dem Gebäude in Verbindung gebracht worden ist[12]).

Andererseits kann ein Gegenstand Zubehörung eines Gebäudes sein, ohne daß er mit letzterem körperlich zusammenhängt, z. B. Schlüssel zu den Thüren[13]). In diesem Falle wird die Verbindung mit dem Gebäude oder Gebäudetheil dadurch nachzuweisen sein, daß der betreffende Gegenstand sich dauernd im Gebäude befunden habe und für dasselbe benutzt worden sei. Es ergiebt sich hieraus, daß die Regel: Alles sei Zubehörung des Gebäudes, was erd-, wand-, band-, mauer-, niet- und nagelfest ist — in dieser Allgemeinheit unrichtig und unzureichend ist und daß, wenn ein Miethvertrag diese Clausel enthält, zur Ausmittelung des darunter Begriffenen andere Rücksichten, als für die Bestimmung der Zubehörungseigenschaft in Betracht kommen müssen[14]).

Nach der oben (a und b) angegebenen Regel sind als Zubehörungen eines vermietheten Hauses oder Haustheiles u. A. zu betrachten und mit diesem vom Vermiether ohne besonderen Zuschlag zum Miethpreis zu gewähren:

a) die in letzterem stehenden Oefen, sowie die Schlüssel zu

---

[11]) Sintenis a. a. O. S. 436 aa. S. Archiv VII 286. XVIII 8.

[12]) Funke S. 45—47, 159 ff. Sintenis a. a. O. Anm. 46, 52. S. Archiv XXIX 6.

[13]) l. 17 pr. D. de act. emt. vend. (19, 1) „Aedium autem multa esse, quae aedibus affixa non sunt, non ignorare oportet, ut puta seras, claves, claustra."

[14]) Sintenis a. a. O. Anm. 53.

Digitized by Google

den Thüren [15]), ferner die im vermietheten Haus oder Quartier angebrachten Klingelzüge, sowie die für dasselbe vorhandenen Doppel- oder Winterfenster[16]),

b) oft auch die Regale und Lager in dem mit dem Logis gemietheten Keller, die Waschanstalten (Kessel) in dem an den Miether zum alleinigen oder Mitgebrauch vertragsmäßig überlassenen Waschhaus — diese Einrichtungen (unter b) jedoch nur dann, wenn sie entweder in den betreffenden Räumen dauernd befestigt oder zum beständigen Gebrauch für die fragliche Wohnung hergerichtet und verwendet, namentlich seither mit derselben ohne besondere Vergütung vermiethet worden sind.

Zu den Zubehörungen zählen ferner

c) die im Haus oder Logis befindlichen Vorrichtungen (Röhren, Hähne, Meßinstrumente) für Gas- und Wasserleitung[17]), nicht aber das darin (gegen einen bestimmten Zins) geleitete Gas und Wasser, da die Gewährung derartiger verbrauchbarer Sachen überhaupt nur auf Grund eines Kauf- (nicht Mieth-) Vertrages erfolgen kann und deren Verbrauch, nach welchem sich die Vergütung bemißt, für ein und dasselbe Logis kein dauernder und gleichmäßiger ist, sondern nach dem persönlichen Bedürfniß des jedesmaligen Bewohners wechselt, daher in jedem Falle eine ausdrückliche Vereinbarung erfordern wird.

Sodann wird

d) ein Abtritt oder wenigstens die Mitbenutzung eines solchen auch ohne besondere Vereinbarung dem Miether eines einzelnen Quartiers als Zubehörung desselben zu

---

[15]) l. 17 pr. D. de a. e. v. s. Anm. 3. S. 4. In der Regel auch ein Schlüssel zur Hausthür. Meißner S. 30 Anm. 1.

[16]) Funke S. 44. Windscheid a. a. O. Anm. 3. Sintenis a. a. O. S. 437. S. Archiv XVIII 8.

[17]) Vgl. l. 47, 48, 49 D. de contr. emt. (18, 1) l. 15, 17 § 7 l. 38 § 2 D. de a. e. v. (19, 1). Funke, S. 41. S. Archiv VII 286.

Digitized by Google

gewähren sein, wenn jenes Lokal entweder räumlich mit dem Logis in Zusammenhang steht oder seither zum Gebrauch oder Mitgebrauch für die Bewohner des letzteren dauernd bestimmt und gewährt worden ist [18]).

Ist die Zubehörungseigenschaft eines Gegenstandes durch Ortsgebrauch bestimmt, so hat es dabei natürlich sein Bewenden.

Vielfach kann auch die Auslegung eines Vertrages in einem einzelnen Falle dahin führen, daß außer den (oben begriffsmäßig festgestellten) Zubehörungen noch andere Sachen nach dem Willen der Vertragschließenden als in dem Vertrage inbegriffen anzusehen sind [19]).

Das Sächsische B.GB. § 1187 bezeichnet den Pacht- und Miethvertrag überhaupt als den Vertrag, durch welchen gegen einen Preis die Benutzung einer Sache überlassen wird und sieht das Charakteristische des Pachtvertrages darin, daß eine fruchtbringende Sache zum Zwecke der Fruchtziehung überlassen oder versprochen wird.

Ferner bestimmt es in § 65 den Begriff der Zubehörung im Wesentlichen übereinstimmend mit dem gemeinen Recht, führt in § 68 als specielle Zubehörungen eines Wohnhauses „den Hofraum, die Fensterladen, die Winterfenster, die Oefen und die Löschgeräthschaften" auf und setzt in § 69 — unter Erweiterung des gemeinrechtlichen Begriffes der Pertinenz fest: „Sind zu einem Fabrikgeschäft oder zu einem andern

---

[18]) s. Hermann, der Miethvertrag § 15 Anm. b. — Der eine in einer an mehrere Miethparteien vermietheten Etage befindliche Abtritt ist im Zweifel an diese sämmtlichen Miether mit vermiethet. s. Meißner S. 20 Anm. 2.

[19]) So kann z. B. die Auslegung eines Miethvertrages über eine Restauration oder über eine Schmiede dahin führen, auch das in ersterer befindliche Inventar und die in letzterer befindlichen Amboße, Blasebälge und sonstigen Schmiedegeräthschaften als mit vermiethet anzusehen. S. auch Windscheid § 143 Anm. 2.

Digitized by Google

Gewerbe wesentlich bestimmte und eingerichtete Gebäude oder Theile derselben in dieser Eigenschaft Gegenstände eines Rechtsgeschäftes, so gehören dazu auch die zur Ausübung des Geschäfts oder Gewerbes dienenden Werkzeuge, Geräthschaften und Maschinen."

Das Preußische A.LR. § 258, 259 I 21 unterscheidet Miethe und Pacht in der Weise, daß bei ersterer der Gebrauch, bei letzterem nicht blos der Gebrauch, sondern auch die Nutzung (durch Gewinnung der natürlichen Früchte) einer Sache gegen einen bestimmten Preis überlassen werde.

Ferner erklärt es in § 42 I 2 als Zubehörung „eine Sache, welche zwar für sich selbst bestehen kann, die aber mit einer andern Sache in eine fortwährende Verbindung gesetzt worden", bestimmt in Bezug auf die Pertinenzstücke von Gebäuden weiter:

§ 75. Die Pertinenzstücke der Gebäude müssen nach den verschiedenen Bestimmungen derselben beurtheilt werden.

§ 76. Zu einem Wohnhause gehört Alles, ohne welches dasselbe weder bezogen noch vollständig bewohnt werden kann.

§ 80. Es wird vermuthet, daß eine bewegliche Sache zum Pertinenzstück eines Gebäudes bestimmt sei, wenn dieselbe eingegraben, eingegossen, eingemauert oder durch Zimmerarbeit damit verbunden ist.

In § 82 ff. werden dann als (gesetzliche) Pertinenzstücke von Gebäuden speciell aufgeführt: Befestigte Schlösser und die dazu gehörigen Schlüssel, angeschlagene Wandtapeten, die in der Wand befestigten Jalousieen und Fensterladen, ferner Hausglocken, Kaminbretter, bewegliche Oefen und Ofenthüren, Haus- und Bodenleitern, Feuerlöschgeräthschaften, Schränke und Bettstellen, die in der Mauer befestigt sind.

§ 2. Abschluß des Vertrages.

Der Vertrag ist rechtsgültig abgeschlossen (perfect), sobald Vermiether und Miether über Wohnung und Miethpreis

Digitized by Google

einig sind [1]). Es ist indessen auch in dem Falle, wenn ein bestimmter Preis nicht festgestellt oder dessen Feststellung späterer Vereinbarung vorbehalten ist, wenigstens nach neuerem Recht [2]) ein wirksamer Miethvertrag anzunehmen, sobald nur die Absicht der Parteien überhaupt auf Gewährung der Wohnung und auf Leistung einer Vergütung dafür endgültig gerichtet ist [3]). Beim Mangel einer Einigung der Vertragschließenden ist in diesem Falle der ortsübliche und angemessene (auf billigem Ermessen beruhende) Miethpreis zu Grunde zu legen und nöthigenfalls durch Sachverständige zu ermitteln [4]).

Unklare und zweideutige Bestimmungen eines Miethvertrages sind im Zweifel gegen den Vermiether auszulegen [5]).

Schriftliche Form ist nach gemeinem Recht nicht erforderlich [6]). Doch wird sich namentlich bei der Vermiethung größerer Quartiere und bei voraussichtlich längerer Dauer des Miethverhältnisses die Anfertigung eines schriftlichen Miethvertrages und selbst bei kleineren und kürzeren Miethen wenigstens eine Aufzeichnung (Punktation) über die vermie-

---

[1]) l. 2 pr. D. h. t. Haben die Parteien außer über Gegenstand und Preis auch noch über andere Punkte verhandelt, so gilt der Vertrag im Zweifel erst dann als perfect, wenn auch bezüglich dieser besonderen Punkte Willenseinigung vorliegt. l. 9 pr. D. de contrah. emt. (18, 1) Sintenis § 116 Anm. 2. Windscheid § 386 Anm. 4. S. Archiv XIII 139. XXV 126.

[2]) Nach älterem Recht lag hier ein Innominalcontract mit actio praescriptis verbis vor. § 1 I. h. t. (3, 24). l. 22 D. de praescr. verb. (19, 5).

[3]) Glück XVII S. 275. XVIII S. 97.

[4]) Windscheid § 254 Anm. 5. § 386 Anm. 6. § 399 Anm. 14. Sintenis § 116 Anm. 39 u. 40. Glück a. a. O. Holzschuher § 303 Z. 1 S. 916. Weiske's RL. VII S. 740 Anm. 23 u. 24. S. Archiv IV 216. VIII 259. XII 154. XXIV 193. XXX 237. s. auch Sächs. B.GB. § 820, 802 u. 803. — Ueber den in der Praxis seltener vorkommenden Fall, daß die Feststellung des Miethpreises von den Parteien auf das arbitrium einer bestimmten dritten Person ausgesetzt ist s. l. 25 pr. D. h. t. Sächs. B.GB. § 804.

[5]) l. 39 D. de pact. (2, 14). So auch nach Preuß R. A.LR. § 268 I, 5. Koch Commentar Anm. 9 zu § 9 I 21. S. auch Sächs. B.GB. §. 813 a. E.

[6]) l. 1 D. h. t. l. 24 Cod. h. t.: „contractus locationis conductionisque non intervenientibus etiam instrumentis ratus habetur".

Digitized by Google

theten Räumlichkeiten, den Preis, die Zahlungstermine und über die Dauer der Miethe, bez. die Kündigungsfristen zur Vermeidung von Zweifeln und insbesondere auch zur Erleichterung des Beweises empfehlen.

Haben übrigens die Parteien vor oder bei dem Vertragsschluß die schriftliche Form dafür verabredet, so wird im Zweifel angenommen, daß die Willenseinigung erst in der Urkunde ihren Abschluß erhalten, also der Vertrag erst mit Vollendung der Vertragsurkunde, d. h. mit der Unterzeichnung derselben rechtsgültig und bindend sein solle [7]. Wird dagegen die Schriftlichkeit erst nach dem Vertragsschluß vereinbart, so gilt sie nur als des Beweises wegen gewählt und hat keinen Einfluß auf die Wirksamkeit des Vertrages selbst, so daß dessen Erfüllung auch bei Nichtanfertigung der Urkunde verlangt werden kann [8].

Ferner werden da, wo die schriftliche Form gewählt ist, die von der Urkunde abweichenden mündlichen Beredungen (erweiternden oder beschränkenden Zusätze), die vor oder bei dem Vertragsschluß erfolgt sind, so lange als unverbindliche, vorbereitende Verhandlungen (Tractate) angesehen, bis nachgewiesen ist, daß sie nach der Absicht der Vertragschließenden ungeachtet der vorliegenden Vertragsurkunde gültig sein und bleiben sollen [9].

Die vorerwähnten Bestimmungen bezüglich der Form der Miethverträge, namentlich bezüglich der vollen Rechtsgültigkeit mündlich abgeschlossener, gelten auch im Herzogthum Gotha. Schriftliche Miethverträge sind übrigens hier bei einem Betrag des Miethgeldes von 150 Mark und mehr der

[7] l. 17 Cod. de fid. instrum. (4, 21) pr. J. de emtion. (3, 23). Puchta § 251 Anm. a. Sintenis § 96 Anm. 7. Seuffert § 274 Anm. 2. S. Archiv I 198. VIII 350. XVI 102. XXV 225. Etwas abweichend Windscheid § 312 Anm. 12 f. auch S. Archiv XXVII 108.

[8] S. Sintenis a. a. O. Anm. 8. S. Archiv I 198.

[9] Sintenis § 96 Anm. 9. Seuffert § 274 Anm. 2. S. Archiv VI 19. IX 223. XXI 33. XXV 263. XXVII 116. XXX 89.

Digitized by Google

Stempelsteuer in Höhe von 1/3 % der Miethsumme unterworfen. Siehe das Gesetz vom 1. Juli 1868, die Einführung der Stempelsteuer betreffend. Ges.-Samml. Bd. XIV S. 741 ff. Nach Art. 8 dieses Gesetzes kommen dafür insbesondere folgende Bestimmungen in Betracht:

„. . . . c) Bei Abschluß von (schriftlichen) Pacht- und Miethverträgen wird der Stempel auf einmal für den Betrag alles dessen erhoben, was während der ganzen Dauer des Vertrages zusammengenommen an Pacht oder Miethe zu zahlen ist."

„d) Schriftliche Verlängerungen von Pacht- oder Miethverträgen sind ohne Unterschied gleich neuen Verträgen stempelpflichtig."

„e) Enthalten (schriftliche) Pacht- oder Miethverträge die Bedingung, daß der Pacht oder die Miethe stillschweigend für gewisse Zeit verlängert angesehen werden solle, sobald und so oft innerhalb eines gewissen Termins nicht gekündigt werde, so sind die Verlängerungen, die hiernach wirklich eintreten, den schriftlichen in Rücksicht der Stempelpflichtigkeit gleich zu achten und ist der Stempel dazu besonders zu lösen."

„f) Pacht- oder Miethverträge, welche blos auf Kündigung oder überhaupt auf unbestimmte Zeit geschlossen werden, sind bei Berechnung des Stempels so anzusehen, als ob sie auf Ein Jahr geschlossen wären."

Für die Berechnung dieser Abgabe kommen noch folgende Bestimmungen in Betracht.

Sie beträgt mindestens 50 Pfennige und steigt von 50 zu 50 Pfennige. Es wird daher, wenn der berechnete Betrag des Stempels 50 Pfennige übersteigt, aber nicht über 1 Mark hinausgeht, ein Stempel von 1 Mark genommen u. s. w. Siehe Vorbemerkung 2 zum Stempeltarif.

Hiernach ist z. B. zu entrichten

auf 150 M. Miethgeld ein Stempelbetrag von — M. 50 Pf.
auf 151—300 „ „ „ „ „ 1 „ — „
„ 301—450 „ „ „ „ „ 1 „ 50 „

Digitized by Google

auf 451—600 M. Miethgeld ein Stempelbetrag von 2 M. — Pf.
„ 601—750 „ „ „ „ „ 2 „ 50 „
u. s. f.

Werden mehrere Exemplare des Vertrages ausgefertigt, so wird der tarifmäßige Stempel nur zu einem derselben, welches in den Händen des Miethers sein muß, angewendet. Die übrigen Exemplare unterliegen einer Stempelabgabe von 1 Mark 50 Pfennige oder, wenn zu dem Hauptexemplar ein geringerer Stempel (als 1 Mark 50 Pfennige) genommen worden ist, einer Stempelabgabe von diesem geringeren Betrag. (Artikel 14 und 17.)

Das Sächsische B.GB. schließt sich in Bezug auf die Form der Miethverträge dem gemeinen Recht in der Hauptsache an, indem es in § 821 bestimmt, daß Verträge in der Regel keine besondere Form zu ihrer Gültigkeit erfordern und indem es in § 822 unter den Ausnahmen von dieser Regel die Miethverträge über Wohnungen nicht mit aufführt.

Das Preußische A.LR. enthält in Bezug auf die Vertragsform die vom gemeinen Recht abweichende Bestimmung, daß bei Miethverträgen die schriftliche Abfassung zur Rechtsgültigkeit und Klagbarkeit dann erforderlich ist, wenn der Betrag des Miethgeldes, und zwar bei längerer als einjähriger Dauer der Betrag einer einjährigen Miethe, 50 Thaler oder 150 Mark übersteigt. A.LR. I 5 § 131, 155; I 21 § 267, 268 [10]).

[10]) Legislatorisch dürfte diese Vorschrift so wenig wie der Standpunkt des A.LR. überhaupt, wonach die Verträge regelmäßig an eine bestimmte Form gebunden sind und diese statt der einfachen, auf irgend eine Weise geäußerten Willenseinigung zur Hauptsache beim Vertragsschluß erhoben wird, Nachahmung verdienen. S. Förster § 79 S. 435, 442 Anm. 58 S. 451. — Für die Miethe von Wohnungen verdient gewiß der Standpunkt des gemeinen Rechts, bei welchem die schriftliche Beurkundung dem Ermessen der Vertragschließenden überlassen wird, den Vorzug.

Digitized by Google

Ist in Fällen, wo es hiernach eines schriftlichen Vertrages bedarf, derselbe blos mündlich abgeschlossen, aber durch die Uebergabe schon vollzogen worden, so ist er nur auf Ein Jahr gültig bez. auf eine kürzere Dauer, wenn die mündliche Abrede nur auf eine solche gerichtet ist. A.LR. § 269 d. T. Förster § 136 Anm. 25.

Mündliche Nebenabreden neben einem schriftlichen Vertrag werden nicht berücksichtigt, auch wenn sie einen Gegenstand unter 50 Thaler betreffen. A.LR. I 5 § 128. Dagegen ist der Einwand zulässig, daß der Vertrag anders verabredet, als niedergeschrieben worden sei. Koch, Comment. Anm. 9 zu § 128. Förster § 79 Anm. 70.

Zweiter Abschnitt.

Rechtsverhältniß zwischen Vermiether und Miether.

§ 3. Im Allgemeinen.

Bei der Beurtheilung des durch den Miethvertrag zwischen den Vertragschließenden begründeten, schon nach Römischem Recht auf Treu und Glauben beruhenden Rechtsverhältnisses [1]) ist dem freien richterlichen Ermessen und den Rücksichten der Billigkeit vielfach Spielraum gegeben [2]).

Ueber den Umfang der beiderseitigen Verpflichtungen im Einzelnen ist vor Allem die Vereinbarung der Vertragschließenden maßgebend. Selbstverständlich sind in dieser Beziehung

[1]) Die actiones locati conducti sind actiones bonae fidei. § 28 I. de action. (4, 6) l. 17 Cod. h. t.

[2]) Einzelne Fälle der Anwendung dieses Grundsatzes s. z. B. unten § 17 Anm. 5, § 18, bb. § 19 Anm. 2.

Digitized by Google

je nach dem Bedürfniß die im täglichen Leben vorkommenden Verträge äußerst verschieden und gehen von einer kurzen mündlichen Aufführung der Hauptpunkte — Wohnung, Preis, Zahlungs- und Kündigungstermine — bis zu der genauesten Feststellung aller möglichen Nebenpunkte.

Im Anhang sind zwei Formulare zu schriftlichen Haus-Miethverträgen beigefügt, wovon das eine, bei kleineren Wohnungen anwendbar, nur die eben erwähnten Hauptpunkte aufführt, das andere aber, für Miethen von größerem Umfang bestimmt, die beiderseitigen Beziehungen etwas specieller regelt. Unter einfachen bürgerlichen Verhältnissen dürften diese Formulare wohl ausreichen, da es unausführbar ist, im Vertrag alle möglichen Streitfälle im Voraus vorzusehen, überdies in derartigen Fällen die gesetzlichen Bestimmungen ergänzend zur Anwendung kommen und — was die Hauptsache — gerade bei diesem Miethverhältniß, welches in der Regel eine häusliche Gemeinschaft der Vertragschließenden bedingt, dem persönlichen Vertrauen derselben zu einander eine Bedeutung beigelegt werden muß, die durch ängstliche und specielle Verclausulirung des Vertrages nicht ersetzt werden kann.

Außerordentlich reich an speciellen Festsetzungen aller möglichen Nebenpunkte sind die in der Stadt Berlin gangbaren Formulare von Hausmiethverträgen, welche wenigstens in Bezug auf möglichste Sicherung des Vermiethers nichts zu wünschen übrig lassen, für kleinere Städte aber schwerlich Nachahmung verdienen. In der Beilage 3 sind einzelne Bestimmungen derartiger Formulare auszugsweise wiedergegeben.

In Ermangelung von besonderen vertragsmäßigen Bestimmungen kommen in Bezug auf die beiderseitigen Verpflichtungen und Berechtigungen die nachstehenden Bestimmungen zur Anwendung.

Digitized by Google

A. Verpflichtungen des Vermiethers.

§ 4. Gewährung der Benutzung.

Der Vermiether hat

a) dem Miether das gemiethete Quartier nebſt Zubehörungen einzuräumen und auf die Dauer der Miethzeit zur Benutzung zu überlaſſen[1]).

Der Vermiether hat in jedem Falle, bevor er Anſprüche auf Miethgeld erheben kann, mit der ihm obliegenden Einräumung des Quartiers zu beginnen, auch wenn bedungen iſt, daß das Miethgeld im Voraus bezahlt werden ſolle[2]).

Uebrigens geht ihm mit der Uebergabe der vermietheten Räume an den Miether der Zutritt dazu nicht vollſtändig verloren, derſelbe muß ihm vielmehr behufs Vornahme nothwendiger Reparaturen[3]) und nach der Praxis auch behufs Prüfung des Quartierzuſtandes[4]), ſowie behufs Vorzeigung des Quartiers an Miethluſtige (ſ. unter § 10) vom Miether während der Dauer des Vertragsverhältniſſes geſtattet werden, wobei im Streitfall das richterliche Ermeſſen über die Art der Ausübung dieſer Befugniſſe entſcheidet.

Ferner bleibt der Vermiether auch nach der Uebergabe (juriſtiſcher) Beſitzer des vermietheten Hauſes oder Haustheiles, der Miether erhält nur die Inhabung (Detention)[5]) und hat

---

[1]) Er muß dem Miether das uti frui licere präſtiren l. 9 pr. l. 15 § 1 l. 33 D. h. t. Außer der vermietheten Räumlichkeit ſelbſt muß der Vermiether auch den freien Zugang dazu l. 9 § 5 D. h. t. ſowie die nach Geſetz oder nach der Vertragsauslegung als Zubehör des Quartiers zu betrachtenden Gegenſtände (ſ. oben § 1) gewähren.

[2]) Wochenbl. f. m. RF. N. F. XIV S. 347. Dresd. Annalen V S. 450. S. Archiv XXVIII 219.

[3]) ſ. unten § 6.

[4]) Siebenhaar, Commentar, Anm. zu § 1195 des B.GB.

[5]) Der Miether beſitzt nur im Namen und als Vertreter des Vermiethers l. 9 D. de R. V. (6, 1) l. 3 § 12, l. 30 § 6, l. 31, 32 § 1 D. de acquir. poss. (41, 2). Am ſchärfſten iſt dies Verhältniß vom römiſch-rechtlichen Standpunkte aus in den Worten der l. 25 § 1 de acquir. poss. ausgedrückt: „nec inter colonum et servum nostrum, per quem posses-

Digitized by Google

zum Schutz gegen Dritte aus eigenem Rechte keine Besitzklagen[6]); kann aber bei vorkommender Störung den Vermiether mit der Vertragsklage zwingen, die Besitzklage gegen den störenden Dritten anzustellen oder ihm abzutreten[7]).

Dagegen stehen dem Miether auch nach gemeinem Recht, sobald die Voraussetzungen im einzelnen Falle vorhanden sind, Entschädigungsklagen gegen Dritte zu und zwar a) wegen Zwangs und Bedrohung, b) wegen Arglist und Betrug c) wegen Handelns gegen Verbot und d) wegen des Anspruchs auf Schadenersatz-Versprechen[8]).

---

sionem retinemus, quidquam interest." S. auch Sintenis II § 118 Anm. 37. Keller § 214.

[6]) S. Archiv VI 261. — Insbesondere hat der Miether nach gemeinem (Römischen) Recht nicht das possessorium summariissimum und die Spolienklage (interdictum unde vi). S. Archiv XXII 147. XXVI 11. Bl. f. RPfl. N. F. II S. 143. Allerdings ist dies nicht unbestritten. Es läßt sich nicht leugnen, daß die Praxis des 17. und 18. Jahrhunderts unter Bezugnahme auf das canonische Recht und unter dem Einflusse deutscher Rechtsanschauung, welche in der Inhabung des Miethers einen wirklichen, rechtlich zu schützenden Besitz erblickte, demselben die possessorischen Rechtsmittel sowohl gegen den Vermiether, als gegen Dritte gegeben hat. Leyser, medit. for. spec. 451 med. 3. Berger, Elect. proc. poss. § 33. Hommel, obs. 275. Und auch gegenwärtig fehlt es nicht an Vertheidigern dieser Lehre in Theorie und Praxis, so namentlich Ziebarth in seinem Werke: „Die Realexecution und die Obligation" (S. 215 ff. 219 ff.), welcher aus dem unbestrittenen Satze des heutigen gemeinen Rechts, daß der Miether durch Realexecution d. h. Execution auf Wegnahme der gemietheten Sache, sein Recht auf dieselbe geltend machen kann — was ihm nach Römischem Recht nicht zustand — rückwärts auf den Rechtsbesitz und auf die Dinglichkeit seines Rechtes schließt. S. auch Förster § 136 S. 177 Anm. 16. Holzschuher II § 90. S. Archiv XXV 7. Emminghaus, Pandekten S. 423, 425, 860. Bl. f. RPfl. N. F. III S. 248, II S. 142 No. 6. Dessenungeachtet läßt sich behaupten, daß, so sehr auch die Zulassung des Besitzesschutzes für den Miether der Billigkeit und dem natürlichen Rechtsgefühl entspricht, doch zur Zeit der römisch-rechtliche Standpunkt, welcher diesen Schutz versagt, in der gemeinrechtlichen Theorie und Praxis noch die Oberherrschaft hat.

[7]) Sintenis § 118 Anm. 51. Mühlenbruch, Cession S. 276 ff. Savigny Besitz § 23 S. 281.

[8]) a. Die actio quod metus causa. Windscheid § 462.

Digitized by Google

Das Sächsische B.GB. verpflichtet in § 1195 den Vermiether, dem Miether die Sache zur vertragsmäßigen Benutzung zu überlassen und ihm, sofern die Benutzung ohne die Inhabung der Sache nicht möglich ist, auch diese zu verschaffen. Besitz oder ein dingliches Recht an der Sache wird dem Miether auch dort nicht zugestanden; wohl aber steht ihm nach § 208 wenigstens die Besitzklage zu, welche in diesem Paragraphen mit Rücksicht auf das praktische Bedürfniß (s. die Motive in Siebenhaars Commentar) neben dem Besitzer auch demjenigen gegeben ist, welcher eine Sache zur Benutzung oder zum Zwecke seiner Sicherung inne hat.

Weit erheblicher weicht in Bezug auf das Recht des Miethers an der gemietheten Sache das Preußische A.LR. vom gemeinen Rechte ab. Der Miethvertrag an sich gewährt nach der Theorie des Landrechts nur ein persönliches Recht zur Sache § 124 I 2. Förster § 136 Anm. 11 u. 13. Ziebarth S. 203. Ist aber letztere, wozu der Vermiether nach § 272 I 21 verpflichtet ist, dem Miether übergeben oder ist der Vertrag ins Grundbuch eingetragen, so erlangt der Miether in Gemäßheit des in § 135 I 2 und § 2, 4 I 21 ausgesprochenen Grundsatzes, daß jedes persönliche Recht zu einer Sache, insbesondere ein persönliches Gebrauchs- oder Nutzungsrecht, durch Besitzeinräumung oder Eintragung die Eigenschaft eines dinglichen erhalte (s. auch Koch, Comm. Anm. 1 zu § 1 I 21) ein dingliches Recht an der Sache,

---

b) die actio doli. Windscheid § 451.

c) das interdictum quod vi aut clam. l. 11 § 12. l. 12, 13 § 4 l. 16 pr. l. 19 D quod vi aut clam (43, 20). Windscheid § 465 Anm. 2 u. 12. Fälle, in welchen diese Klage von dem Miether einer Wohnung angestellt werden kann, s. in l. 11 pr. l. 7 § 9 l. 9 pr. § 2, l. 22 § 4 D quod vi aut clam.

d) die Klage auf cautio damni infecti l. 13 § 5 D. de damn. inf. (39, 2). Ueber die Zulassung des Miethers zu diesen Klagen überhaupt s. Ziebarth S. 143 ff.

Digitized by Google

ein „eingeschränktes Nutzungsrecht mit unvollständigem Besitz", welches dem Nießbrauch, als dem vollständigen Nutzungsrecht verwandt ist und im System des Landrechts auch in demselben Titel (I, 21) wie jener seine Stelle gefunden hat. Demgemäß kann der Miether unter der angegebenen Voraussetzung sein dingliches Recht nicht blos mit der Contractsklage gegen den Vermiether, sondern auch mit der dinglichen Klage (confessoria) gegen jeden Dritten schützen und verfolgen. Koch, Commentar. Anm. 18 zu § 270 I 21 und hat die possessorischen Rechtsmittel nicht nur gegen Dritte, sondern auch gegen seinen Vermiether § 169 I 7. Förster II S. 176 ff. Ziebarth S. 228.

Die vorerwähnte Bestimmung des A.LR. wegen der dinglichen Wirkung der Besitzeinräumung beim Miethvertrag gilt insbesondere auch der neueren Vorschrift in § 12 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb vom 5. Mai 1872 gegenüber, wonach dingliche Rechte an Grundstücken welche auf einem privatrechtlichen Titel beruhen, gegen Dritte nur durch Eintragung im Grundbuch Wirksamkeit erlangen. Denn im weiteren Verlauf jenes § sind Mieth- und Pachtverträge von der im Eingang des § aufgestellten Regel ausdrücklich ausgenommen, so daß insbesondere für den Miether eines Hauses die Dinglichkeit und der damit zusammenhängende Schutz seines Rechtes nach wie vor schon durch die Uebergabe entsteht und der — hier überhaupt wohl nicht praktischen — Eintragung nicht bedarf. Siehe Achilles, die Preußischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothekenrecht vom 5. Mai 1872 mit Commentar 1873. S. 57 Anm. 6.

Ungeachtet des soeben besprochenen dinglichen Charakters der Miethe bleibt aber im Uebrigen auch nach Preußischem Recht das Rechtsverhältniß zwischen Vermiether und Miether wesentlich ein obligatorisches und der Gesichtspunkt des Vertrages der maßgebende. Förster a. a. O. S. 178.

Digitized by Google

§ 5. Fortsetzung.. Haftpflicht bei Entziehung oder Nichtgewährung des Quartiers oder bei Mängeln desselben.

Der Vermiether haftet für Entziehung des Gebrauches (Eviction), welche von Dritten aus einem bereits vor dem Vertragsabschluß vorhandenen Grunde erfolgt, seinem Miether auf das volle Interesse, auch wenn er von den Rechten der Dritten nichts wußte [1]). Der Vermiether kann sich aber von dieser Verbindlichkeit dadurch befreien, daß er dem Miether alsbald eine andere, gleich gute Wohnung stellt [2]).

Diese Bestimmungen kommen insbesondere zur Anwendung, wenn

a) der Vermiether ein ihm nicht gehöriges Haus vermiethet und der wahre Eigenthümer den Miether austreibt,

b) der Vermiether nur ein beschränktes Recht am Hause hatte und das von ihm eingegangene Miethverhältniß über die Dauer oder die sonstigen Grenzen seines Rechtes hinaus geht, also namentlich, wenn der Nießbräucher vermiethet und sein Nießbrauch vor Ablauf des Miethverhältnisses aufhört [3]), oder wenn der Miether über sein Miethverhältniß hinaus oder gegen die Bestimmung des Miethvertrages einen Aftermiether annimmt und

---

[1]) l. 7, 8, 9 pr. § 1; l. 15 § 8; l. 35 pr. D. h. t. Windscheid § 400 Anm. 4 § 315 Anm. 3. Sintenis § 118 Anm. 52. Ohne ausreichenden Grund läßt Glück XVII S. 368 mit Bezugnahme auf l. 35 pr. cit. den Anspruch auf volle Schadloshaltung nur bei mala fides des Vermiethers zu. Gegen ihn Holzschuher § 298 Z. 2 Anm. * § 299 Z. 4.

[2]) l. 9 pr. D. h. t. Hermann S. 46. Curtius IV § 1434 Note c. — In der Praxis wird übrigens heut zu Tage die Gewährung einer „gleich guten Wohnung" mit mancherlei Schwierigkeiten und Unzuträglichkeiten verbunden sein und es ist deshalb die Bestimmung der l. 9 pr. mit gutem Grund in das Sächs. B.GB. und in das Preuß. A.LR. nicht aufgenommen worden.

[3]) Hervorzuheben ist hier namentlich der Fall, wenn der Ehemann kraft seines ehemännlichen Nießbrauchsrechtes ein seiner Ehefrau gehöriges Hausgrundstück auf eine Reihe von Jahren vermiethet und die Ehe während des Miethverhältnisses durch Scheidung oder Tod beendigt wird. l. 25 § 4 D. solut. matrim. (24, 3). Sintenis § 118 Anm. 54 u. 117.

Digitized by Google

dieser vom Hauptvermiether ausgetrieben wird. Doch fällt die Entschädigungspflicht des Vermiethers hinweg, wenn der Miether die beschränkte Dauer 2c. des dem Ersteren zustehenden Rechtes kannte, also z. B. der Nießbräucher ausdrücklich nur als solcher vermiethete [4]).

Wird im Uebrigen während der Dauer des Vertragsverhältnisses dem Miether die Benutzung der vermietheten Räumlichkeiten ganz oder theilweise nicht gewährt oder durch einen nicht an ihm liegenden Umstand unmöglich gemacht, so kann der Miether gänzlichen oder verhältnißmäßigen Erlaß des Miethgeldes vom Eintritt des hindernden Ereignisses ab sowie Zurückerstattung der etwa im Voraus bezahlten Beträge und, sofern dem Vermiether ein Verschulden [5]) dabei zur Last fällt, außerdem noch Schadloshaltung verlangen [6]).

Hiernach tritt z. B. nur Befreiung des Miethers vom Miethgeld ein

a) wenn das vermiethete Haus (ohne Verschulden des Vermiethers) abbrennt oder einstürzt;
b) wenn der Nachbar auf seinem Grundstück einen Bau unternimmt oder ein Gewerbe betreibt, wodurch dem Miether die fernere Bewohnung des Logis oder einzelner Theile desselben unmöglich gemacht wird;
c) wenn der Miether in Folge einer am Hause stattfinden-

---

[4]) l. 9 § 1 D. h. t.

[5]) Arglist oder auch nur Nachlässigkeit. l. 5 § 2 D. commod. (13, 6). l. 23 D. de R. J. (50, 17). l. 28 Cod. h. t.

[6]) l. 9 § 1 i. f. § 3, 4; l. 19 § 6; l. 24 § 4; l. 25 § 2; l. 30 pr. § 1; l. 33, 34, 35 pr. D. h. t. S. Archiv VI 188. VII 171. VIII 252. XIV 227. XV 221. XVI 214. XXVII 121. Bei Berechnung des Interesse ist das vereinbarte Miethgeld in Abzug zu bringen vgl. l. 7, 8 D. h. t. Weiskes RL. S. 768. — Der Miether kann gegen den contractbrüchigen Vermiether sofort das Interesse für die ganze Miethzeit einklagen. S. Archiv XXIII 124. — Ganz geringfügige Störungen kommen nicht in Betracht. Sintenis § 118. Anm. 5. l. 27 pr. D. h. t. Selbstverständlich kann auch der Miether, der wegen Unmöglichkeit der Benutzung seines Quartiers ein anderes miethen muß, nicht das Miethgeld für ein erheblich kostspieligeres Logis als Entschädigung verlangen.

Digitized by Google

den nothwendigen und unvorhergesehenen Reparatur ausziehen muß;

d) wenn die vermiethete Räumlichkeit im Kriege zu Lazarethzwecken in Beschlag genommen wird

oder wenn

e) dieselbe dem Miether durch Zwangsenteignung aus Rücksichten des gemeinen Besten (Expropriation) entzogen wird [7]).

Dagegen haftet der Vermiether z. B. auf das volle Interesse, wenn er

a) die Uebergabe der vermietheten Räumlichkeiten erheblich verzögert, oder

b) durch eine beträchtliche, nicht nothwendige Reparatur oder bauliche Veränderung den Miether an der vertragsmäßigen Benutzung des Quartiers hindert oder wenn

c) der Letztere von den Dienstleuten des Vermiethers oder überhaupt solchen Personen, welche der Vermiether von dergleichen Handlungen abhalten kann [8]) und nicht abgehalten hat, gestört wird oder wenn

d) der Vermiether das vermiethete Haus verkauft und der neue Erwerber den Miether austreibt — ein Fall, der mit Rücksicht auf seine praktische Wichtigkeit und die Vielseitigkeit der dabei möglichen Rechtsverhältnisse unten in einem besonderen Abschnitt (IV) behandelt werden wird.

Hierher gehört auch

e) der Fall, wenn ein und dasselbe Logis vom Hauseigen-

---

[7]) Förster I § 87 S. 500 Note 90. Dem Miether wird in diesem Fall ein Entschädigungsanspruch gegen den die Expropriation veranlassenden Bauunternehmer, bez. auf Ersatz aus der von ihm zu zahlenden Entschädigung gegeben, s. unten § 15.

[8]) l. 28 § 4 D h. t. . . . „quos prohibere potest". Wenn die von dem Dritten ausgegangene Handlung für den Vermiether eine Forderung begründet hat, so kann der Miether verlangen, daß Ersterer die betr. Klage entweder selbst anstelle oder ihm cedire l. 60 § 5 D. h. t.

Digitized by Google

thümer gleichzeitig an zwei verschiedene Miether vermiethet wird. Hier behält derjenige Miether den Vorzug in der Benutzung des Quartiers, dem dasselbe zuerst übergeben worden ist, da er sich einer etwaigen Klage des Vermiethers gegenüber auf den Miethvertrag berufen kann, dem anderen Miether aber überhaupt keine directe Klage gegen ihn, sondern nur der Entschädigungsanspruch gegen den Vermiether zusteht [9]).

Wird durch Fehler und Mängel des Hauses — Feuchtigkeit, übeln Geruch, schlechte bauliche Beschaffenheit, Ungeziefer u. dgl. — der Gebrauch eines Miethquartiers aufgehoben oder beeinträchtigt, so tritt ebenfalls gänzliche oder verhältnißmäßige Befreiung des Miethers vom Miethgeld und, wenn diese Fehler vom Vermiether arglistig verschwiegen sind oder ihre Abwesenheit ausdrücklich oder stillschweigend zugesichert worden ist, volle Schadloshaltung des Miethers ein. [10]) Der Letztere hat jedoch dann keinen Anspruch auf Miethgeld-Erlaß und Entschädigung, wenn er den betreffenden Mangel beim Abschluß des Vertrages gekannt hat. [11])

Ueber die Befugniß des Miethers, wegen Aufhebung oder beträchtlicher Schmälerung des Gebrauches oder wegen

---

[9]) Weiskes RL. S. 801. A. M. Hermann § 36.

[10]) l. 6 § 4 D de act. emt. vend. (19, 1) l. 19 § 1 D h. t. Windscheid § 400 Anm. 9. Sintenis § 118 Anm. 61, 62. S. Archiv XII 149, 150. VII 31. XVI 214. XXVII 121. Die Gewährleistung beruht hier nicht auf dem ädilitischen Edict, welches nur beim Kaufvertrag Platz greift l. 63 D. de aed. ed. (21, 1) sondern darauf, daß der Vermiether nach dem Miethvertrag zur Leistung einer brauchbaren und fehlerfreien Sache verpflichtet ist. Es findet daher lediglich die Klage aus dem Vertrag statt.— Bei Fehlern des Quartiers, die dessen Benutzung nur theilweise ausschließen, ist der Miether nicht zur Zurückhaltnng der ganzen Gegenleistung, sondern nur rines verhältnißmäßigen Theiles derselben berechtigt. S. Archiv XXI 221. s. dagegen S. Archiv XXI 222. vgl. Emminghaus, Pand. S. 566 No. 16. — Auch hier wird vorausgesetzt, daß die Fehler von einiger Erheblichkeit sind. vgl. l. 1 § 8 D de aedil. edict (21, 1).

[11]) l. 13 § 6 D. de damn. inf. (39, 2): „habent, quod sibi imputent."

Digitized by Google

Mängeln des Hauses vom Vertrag einseitig abzugehen s. unten Abschnitt V.

Das Sächsische B.GB. enthält in § 1196–1198 im Wesentlichen die gemeinrechtlichen Grundsätze über die Haftung des Vermiethers „für die Mängel der Sache, welche die Benutzung hindern und für gänzliche oder theilweise Entziehung der Sache in Folge von Rechten Dritter, für Verschuldung wegen unterlassener Abwendung der von Dritten ausgehenden Störungen der vertragsmäßigen Benutzung, für Hinderungen dieser Benutzung durch Aenderungen an der vermietheten Sache und für Nichtgewährung der Benutzung überhaupt."

Nur gilt nach dem B.GB. die unterlassene Anstellung der Besitzklage Seiten des Vermiethers gegen dritte, welche den Miether in der Benutzung stören, noch nicht ohne Weiteres als Verschuldung, da der Miether nach § 208 selbst die Besitzklage hat. Siebenhaar zu § 1197.

Ferner kann sich der Vermiether im Fall der Entziehung oder Nichtgewährung des Gebrauches von der ihm obliegenden Verpflichtung nicht durch Stellung einer andern gleich guten Sache befreien. Siebenhaar zu § 1198.

Ueber den Entschädigungsanspruch des Miethers bei einem zeitlich beschränkten Recht des Vermiethers, wenn solches während der Dauer des Miethvertrages erlischt und der Miether beim Abschluß des Vertrages von dem Zeitpunkt des Erlöschens keine Kenntniß gehabt hat, s. § 1223, welcher nach § 1688 und 1835 insbesondere dann zur Anwendung kommt, wenn der Ehemann oder Vater die in seiner Verwaltung und in seinem Nießbrauch befindlichen Grundstücke der Ehefrau, bez. der in seiner Gewalt befindlichen Kinder vermiethet hat und während des Miethverhältnisses die Ehe bez. die väterliche Gewalt endigt.

Nach dem Preußischen A.LR. hat der Vermiether dem Miether die vermiethete Sache in brauchbarem Zustand zu

Digitized by Google

überliefern und während der Miethzeit darin zu erhalten, I 21 § 272, 291. Insoweit dem Miether nicht geleistet wird, wird er frei vom Miethgeld, I 21 § 384. Ist insbesondere dem Miether eines Gebäudes (oder einer einzelnen Wohnung) durch höhere Gewalt oder durch einen nicht in seiner Person sich ereignenden Zufall auf mindestens Einen Monat der Gebrauch ganz oder theilweise entzogen worden, so kann er von dem Vermiether verhältnißmäßigen Erlaß am Miethzinse fordern, I 21 § 299, 300. Koch, Commentar, Anm. 39a zu § 299. Bei wenigstens mäßigem Versehen des Vermiethers tritt zu der Befreiung des Miethers vom Miethgeld noch der Anspruch auf Schadloshaltung, I 21 § 21, 364, 385.

Bezüglich der Gewährleistung für Fehler der Sache gelten im Allgemeinen die nach § 317, 318 I 5 für alle lästigen Verträge zur Anwendung kommenden Regeln der §§ 319 ff. I 5, s. Koch, Anm. 60 zu § 318. Förster, § 84 Anm. 41, § 136 Anm. 51. Darnach hat insbesondere der Vermiether die nach dem Vertrage vorauszusetzenden und vorbedungenen, für den Gebrauchswerth der Sache maßgebenden Eigenschaften derselben zu vertreten, kann, insoweit er dieser Verpflichtung nicht nachkommt, das Miethgeld nicht beanspruchen und haftet im Fall eines (wenigstens mäßigen) Versehens dem Miether außerdem auf das Interesse, I 5 § 278. I 21 § 364, 385. Daneben kann der Miether a) bei Nichtgewährung vorbedungener Eigenschaften nachträgliche Gewährung — soweit solche möglich — verlangen I 5 § 325, I 21 § 273 und b) überhaupt bei nicht brauchbarem Zustand der gemietheten Sache — unbeschadet der ihm nach obiger Regel gleichzeitig zukommenden Befreiung vom Miethgeld bez. Schadloshaltung — vom Vertrag zurücktreten, I 21 § 273, 383–385.

Bezüglich der Gewährleistung für Eviction greifen die theils im Allgemeinen (bei der Gewährleistung überhaupt) in § 323, 324 I 5, theils speciell beim Kaufe § 136 ff. I 11 gegebenen Vorschriften Platz. Die diesfallsige Verpflichtung

Digitized by Google

des Vermiethers ist, wie im gemeinen Recht — durch bösen Glauben oder Fahrlässigkeit nicht bedingt.

Ueber die Entschädigungspflicht des Vermiethers im Falle beschränkter, bei Eingehung des Vertrages von ihm verschwiegener Dauer seines Verfügungsrechtes s. § 388, 391 I 21 und über deren (bestrittene) Anwendbarkeit auf den Fall, wenn der Ehemann Grundstücke seiner Ehefrau vermiethet hat, s. Koch, Anm. 100[a] zu § 388 d. T.

§ 6. b) Verbindlichkeit zur Vornahme von Reparaturen und zum Ersatz von Verwendungen des Miethers.

Der Vermiether hat

b) das vermiethete Haus oder Logis sowie diejenigen nicht vermietheten Räume und baulichen Anlagen des Hauses, deren Mitbenutzung dem Miether erst den Gebrauch der Miethräume ermöglicht und sichert (Hausthüre, Treppenaufgänge, Schlöte u. s. w.), während der Dauer des Miethverhältnisses in brauchbarem Zustand zu erhalten, insbesondere die erforderlich werdenden Reparaturen daran vorzunehmen [1]) und haftet, wenn er ungeachtet vorgängiger Anzeige und Aufforderung des Miethers [2]) hierin säumig ist. [3])

---

[1]) l. 15 § 1; l. 25 § 2 D. h. t. S. Archiv XII 149. Dahin gehört auch die Beseitigung von zufälligen Beschädigungen des Hauses, für die der Miether gesetzlich nicht einzustehen hat, l. 28 Cod. h. t., so z. B. die Wiederherstellung der vom Hagel eingeschlagenen Fenster. — Kleinere Reparaturen liegen mitunter nach Ortsgebrauch dem Miether ob.

[2]) Der Miether ist zur custodia, mithin auch zur Anzeige der sich vorfindenden Mängel verpflichtet l. 11 § 2; l. 14 § 2 D. h. t.; der Vermiether aber, welcher sich nicht im unmittelbaren Besitz des Quartiers befindet, wird regelmäßig von dessen Zustand keine genaue Kenntniß haben und es kann daher von einer ihn treffenden mora in reficiendo ohne vorgängige Anzeige und Aufforderung Seiten des Miethers keine Rede sein. Emminghaus S. 565 No. 11. Förster § 136 Note 50. S. Archiv XVIII 238. XIX 227. XXII 203. Blätter für Rechtspfl. XV S. 11. Koch, Commentar Anm. 32 zu § 295 I 21.

[3]) Der Miether kann sich bei etwaiger Säumniß des Vermiethers auch

Digitized by Google

Hat der Miether selbst den zur Erhaltung des Quartiers nothwendigen Aufwand gemacht oder dauernde, dem Interesse des Vermiethers entsprechende Verbesserungen daran vorgenommen, so kann er Ersatz seiner diesfallsigen Auslagen beanspruchen. Was er sonst zu seiner Bequemlichkeit oder zu seinem Vergnügen hat machen lassen, kann er, sofern er das Haus dadurch nicht beschädigt, bei Beendigung des Miethverhältnisses hinwegnehmen [4]). Dagegen liegt die durch den Gebrauch selbst erforderlich werdende Reinigung des Quartiers dem Miether ob, s. unten § 9.

Das Sächsische B.GB. verpflichtet in § 1199 den Vermiether zur Instandhaltung der vermietheten Sache, legt ihm in § 1200 die nothwendigen Ausbesserungen auf und giebt,

---

dadurch helfen, daß er die Reparatur selbst vornimmt und den ihm dadurch erwachsenden Aufwand am Miethgeld abzieht oder deshalb sein Zurückhaltungsrecht ausübt; s. die folgende Anm., verpflichtet ist er aber dazu nicht. Förster § 136 Note 60.

[4]) l. 55 § 1; l. 19 § 4; l. 61 pr. D. h. t. Sintenis § 118 Note 68. Seuffert § 327 Z. 4. Weiskes Rechtsl. VII S. 769. Rücksichtlich der impensae utiles (Meliorationen) bestimmt zwar die l. 55 § 1 cit. ganz allgemein, daß dem Miether Dasjenige ersetzt werden solle „quod utiliter auxerit vel aedificaverit vel instituerit". Man beschränkt indessen diese Vorschrift mit gutem Grund auf den Fall, wo die Voraussetzungen einer negotiorum gestio vorliegen, insbesondere auf Verbesserungen, quas locator ipse fecisset aut facere debuisset, die also dem Interesse des Vermiethers entsprechen. Windscheid § 400. Förster § 136 [62]. Aber auch in dieser beschränkten Fassung wird die Vorschrift bei ihrer praktischen Anwendung mit mancherlei Schwierigkeiten verbunden und namentlich die Frage, inwieweit eine vom Miether ausgeführte Einrichtung dem Interesse des Vermiethers entspreche, nicht zweifellos sein. Legislatorisch dürfte es daher nicht unzweckmäßig sein, nach dem Vorgange des Preußischen Landrechts die Verbindlichkeit des Vermiethers zum Ersatz von Meliorationen von dessen vorgängiger Genehmigung zur Ausführung der betr. Einrichtung abhängig zu machen; s. Koch, Commentar Anm. 75 zu § 124 I 21. Nützliche Verwendung: z. B. für Einsetzen einer eisernen Pfanne in der Küche, nicht aber für Tapezierung einer Stube. Wochenbl. f. m. R. 1867 S. 57. Ueber die Ausübung des jus tollendi gegen den Willen des Vermiethers, welcher die betr. Einrichtungen gegen Bezahlung ihres Kostenbetrages behalten will, s. S. Archiv VII 30. XVI 108. —

Digitized by Google

wenn der Vermiether dieselben auf die — nach § 1206 erforderliche — Anzeige des Miethers nicht vornimmt, dem Letzteren einen Anspruch auf Miethgeld-Erlaß bez. Schadenersatz.

Ueber den Ersatz der Verwendungen bestimmt § 1201: „Hat der Pachter oder Miether auf die Sache Verwendungen gemacht, so kann er wegen der nothwendigen sofort, wegen solcher nützlichen, durch welche die Sache dauernd verbessert ist, nach Beendigung des Pacht- oder Miethvertrages Vergütung wie ein Geschäftsführer ohne Auftrag [5]) fordern. Wegen anderer Verwendungen steht ihm das Recht der Wegnahme zu, doch hat er die bei Beendigung des Vertrages noch vorhandenen Verwendungen dem Verpachter oder Vermiether auf Verlangen zu überlassen, wenn dieser ihm den Werth erstattet, welchen sie im Fall der Wegnahme gehabt haben würden. Zu dieser Wertherstattung ist der Verpachter oder Vermiether auch verpflichtet, wenn er die Wegnahme hindert."

Das Preußische Landrecht verpflichtet den Vermiether zur Unterhaltung der Sache in brauchbarem Zustand und zur Uebernahme der nöthigen Reparaturen I 21 § 291, sowie zum Ersatz der vom Miether zur Erhaltung der Sache und ihrer Brauchbarkeit nothwendig und nützlich verwendeten Kosten, ingleichen des zur Abwendung eines Schadens zweckmäßig gemachten Aufwandes § 274 u. 287 und verweist wegen Vergütung von bloßen Verbesserungen in § 280 auf die diesfallsigen Bestimmungen beim Nießbrauch — § 124, 130 und 131 d. T., nach welchen eine solche Vergütung regelmäßig nur dann stattfindet, wenn die Verbesserungen mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Eigenthümers gemacht worden sind, während außerdem nur das Recht der Wegnahme salva rei substantia Platz greift.

[5]) s. § 1352 des B.GB.

Digitized by Google

§ 7. c) Tragung der Abgaben und Laſten. Einquartierungslaſt.

Der Vermiether hat

c) die auf dem Hauſe ruhenden Abgaben und Laſten zu tragen [1]).

Beſondere Erwähnung verdient hier die Frage über die rechtliche Eigenſchaft und Vertheilung der Einquartierungslaſt. Es iſt zu unterſcheiden zwiſchen Einquartierung im Frieden und Einquartierung im Krieg.

a) Die Einquartierung im Frieden wurde im gemeinen Recht — wenigſtens nach der herrſchenden Anſicht — als eine Reallaſt, die alſo den Vermiether (als Eigenthümer) traf, angeſehen [2]). Das Preußiſche A.LR. ſtimmte in § 289 d. T. hiermit überein, während das Sächſiſche B.GB. keine ſpecielle Vorſchrift enthält, vielmehr im Bereich deſſelben die beſonderen Verwaltungsgeſetze und Localſtatuten in Betracht kamen, ſ. Siebenhaar, Commentar zu § 1202 u. 1212. Gegenwärtig hat dieſe Frage durch die Geſetzgebung des Norddeutſchen Bundes bez. des Deutſchen Reiches eine neue Grundlage erhalten.

Das Norddeutſche Bundesgeſetz vom 25. Juni 1868, betreffend die Quartierleiſtung für die bewaffnete Macht während des Friedenszuſtandes, welches ſeit dem 1. Juni 1875 auch in den Königreichen Bayern und Würtemberg, mithin jetzt im ganzen Deutſchen Reich gilt, beſtimmt zunächſt in § 5, daß die örtliche Vertheilung der Quartierleiſtung auf die Gemeindebezirke im Ganzen und ſodann die weitere Untervertheilung durch die Gemeindebehörden erfolgen ſolle. Sodann heißt es in § 7 Abſ. 3: „Die Grundſätze, nach welchen die (Unter-) Vertheilung der Quartierleiſtungen in jedem Gemeindebezirke erfolgen ſoll, werden durch Gemeindebeſchluß

---

[1]) Vgl. l. un. § 3 D. de via publ. (43, 10). Puchta § 366. Seuffert § 327. Ebenſo das Sächſ. B.GB. § 1202 u. das Pr. A.LR. § 288 d. T.

[2]) Glück XVII S. 395 ff., wo die verſchiedenen Anſichten über dieſe ſehr beſtrittene Frage zuſammengeſtellt ſind. Bangerow III S. 462, Weiskes RL. VII S. 761 Anm. 138.

Digitized by Google

oder durch ein Ortsstatut bestimmt, für deren Erlaß die für die Einführung von Gemeindesteuern vorgeschriebenen Formen maßgebend sind und bis zu deren Zustandekommen die bisher für die betreffende Gemeinde geltenden Vorschriften über die Vertheilung der Quartierleistungen in Kraft bleiben."

Nach § 9 der zu dem erwähnten Gesetz erlassenen Instruction vom 31. December 1868 (Bundesgesetzbl. Jahrg. 1869 S. 1 ff.) soll die Aufstellung derartiger Ortsstatuten und Gemeindebeschlüsse für jeden Gemeindebezirk erfolgen. Demgemäß sind für die fragliche Untervertheilung in jedem einzelnen Orte gegenwärtig lediglich diese Statuten und Gemeindebeschlüsse maßgebend. Der Natur der Sache nach und im Interesse der praktischen Handhabung werden dieselben vorzugsweise die Gebäude als solche und deren Theile, nicht aber die persönlichen Verhältnisse der Bewohner ins Auge fassen und daher in der Regel dem Eigenthümer die Einquartierung auferlegen, ihm die Heranziehung seiner Miether zur Mittragung dieser Last überlassend [3]).

So bestimmt z. B. das Statut wegen Vertheilung der Quartierleistung in der Stadt Gotha in § 7, daß zunächst der Eigenthümer eines in der Einquartierungsrolle aufgeführten Gebäudes dem Anspruch auf Quartierleistung als Quartiergeber im Sinne des erwähnten Bundesgesetzes zu genügen habe. — Eine ähnliche Vorschrift enthält das Normalstatut für die Ortschaften des Kreises Gotha (Landrathsamtsbezirk).

b) Die Einquartierung im Kriege wurde früher, wenn dadurch dem Miether der Gebrauch des Quartiers ganz oder theilweise entzogen wurde, als ein das Haus treffender Zu-

[3]) Den Vermiethern (Hauseigenthümern) ist daher zu empfehlen, bei Abschluß des Miethvertrages ihre Miether zur Mitübernahme der Einquartierung nach einem billigen Maßstab zu verpflichten, indem ohne eine solche Abmachung da, wo die Last vom Ortsstatut dem Eigenthümer auferlegt ist, der Miether zunächst nicht haftet.

Digitized by Google

fall (vis major) aufgefaßt, welcher den Miether zum Anspruch auf verhältnißmäßigen Erlaß am Miethgeld berechtige[4]).

Gegenwärtig ist dafür, insoweit es sich um die Gewährung von Naturalquartier und Naturalverpflegung an die bewaffnete Macht des Deutschen Reiches und an die Truppen seiner etwaigen Verbündeten handelt, das Reichsgesetz über die Kriegsleistungen vom 13. Juni 1873 maßgebend, welches in § 3 zu den Leistungen für Kriegszwecke, insbesondere zu Gewährung von Naturalquartier und Naturalverpflegung, zunächst die Gemeinden verpflichtet und in § 6 weiter bestimmt: „Die Gemeinden sind berechtigt, behufs Erfüllung der geforderten Leistungen die zur Theilnahme an den Gemeindelasten Verpflichteten, sowie die sonst in der Gemeinde sich aufhaltenden oder Eigenthum in derselben besitzenden Angehörigen des Reichs zu Naturalleistungen und Diensten aller Art heranzuziehen, insbesondere auch die in den Gemeindebezirken gelegenen Grundstücke und Gebäude, mit Ausnahme der landesherrlichen Schlösser und der unmittelbar zu Staatszwecken dienenden Gebäude oder Gebäudetheile, zu benutzen und sich nöthigenfalls zwangsweise in deren Besitz zu setzen."

Hiernach wird die fragliche Last sich in der Regel als eine öffentliche, Reichs- bez. Gemeindelast gestalten, die nicht blos die Hauseigenthümer, sondern alle Gemeindeangehörigen bez. alle reichsangehörigen Bewohner eines Ortes trifft, für deren Mittragung also ein Miether keine Entschädigung vom Vermiether beanspruchen kann. Dagegen wird allerdings dann, wenn feindliches Militair sich in willkürlicher Weise einquartiert (auf welchen Fall sich das Reichsgesetz über die Kriegsleistungen nicht bezieht) das Verhältniß zwischen Vermiether und Miether nach dem oben erwähnten gemeinrechtlichen Gesichtspunkt zu beurtheilen sein: der Miether hat, insoweit ihm der Gebrauch des Quartiers durch die Beschlagnahme des Hauses oder durch das einquartierte Militair er-

[4]) vgl. l. 15 § 7; l. 33 D. h. t. Glück, Vangerow a. a. O. Holzschuher III § 299 Z. 9. S. Archiv I 208. VIII 252.

Digitized by Google

heblich geschmälert ist, Anspruch auf Erlaß des Miethgeldes, während ihm der durch die Verpflegung der einquartierten Mannschaft, durch Requisitionen u. dergl. erwachsende baare Aufwand vom Vermiether nicht vergütet wird.

Ueber die für den Fall feindlicher Einquartierung nach Preußischem Recht geltenden Grundsätze, die von denen des gemeinen Rechts nicht wesentlich abzuweichen scheinen s. Abert S. 16 Anm. 34, 35 u. 36.

B. Verpflichtungen des Miethers.

§ 8. a) Zahlung des Miethgeldes.

Der Miether hat

a) das Miethgeld zur gehörigen Zeit zu bezahlen[1]).

Die Zahlungstermine werden gerade bei der Wohnungsmiethe wohl fast stets von den Vertragschließenden ausdrücklich oder stillschweigend bestimmt sein. Eine stillschweigende Festsetzung derselben liegt insbesondere darin, daß das Miethgeld auf eine bestimmte Summe für einen gewissen Zeitraum — z. B. 30 Mark für den Monat oder 150 Mark für das Vierteljahr — vereinbart ist, in welchem Falle nach Ablauf eines jeden solchen Abschnittes zu zahlen ist[2]). Ist über die Zahlungs-

[1]) Mehrere Miether desselben Quartiers haften für Bezahlung des Miethgeldes, wenn sie sich nicht ausdrücklich solidarisch verpflichtet haben (singulorum in solidum intuitum personas) nur je zu ihrem Antheil, dagegen solidarisch in Bezug auf die Verpflichtung zur Zurückgabe u. auf die Vertretung einer damit zusammenhängenden eigenen Verschuldung l. 47 D. h. t.; l. 13 Cod. h. t.; l. 5 § 15 D. commodati (13, 6). Windscheid § 298 Anm. 15. Sintenis II § 84 Anm. 22. § 89 Anm. 30 u. 41. Weiskes Rechtslexikon VII S. 741 Anm. 33. — Solidarische Haftung mehrerer Miether für alle Vertragsverpflichtungen, auch für Bezahlung des Miethgeldes nimmt an Puchta § 233 Note m. Hermann S. 12. Siehe auch S. Archiv II 173.

[2]) Windscheid § 400 Anm. 12. Sintenis § 118 Anm. 71. Weiskes RL. VII 750. Ueber den üblichen Zahlungstermin (1. Juli) im alten Rom s. Glück XVII S. 474 Anm. 88.

Wenn der Vermiether die Annahme des Miethzinses verweigert, abwesend oder nicht gehörig vertreten, seine Berechtigung zum Empfang zweifelhaft oder die Miethforderung mit Beschlag belegt worden ist, so ist der Miether zur gerichtlichen Niederlegung (Deposition) befugt.

Digitized by Google

zeit nichts ausgemacht oder auch durch Ortsgewohnheit festgesetzt, so ist das Miethgeld erst nach gemachtem Gebrauch, also in der Regel beim Ablauf der Miethzeit zu entrichten. Zieht indessen der Miether vorher aus oder tritt er überhaupt vorzeitig und ohne Grund vom Vertrag zurück, so kann er sogleich auf Bezahlung des Miethgeldes für die gesammte Miethzeit oder deren gesammten Rest in Anspruch genommen werden [3]).

Zur Bezahlung des Miethgeldes ist der Miether auch dann verbunden, wenn er in Folge eines an ihm liegenden Umstandes, z. B. Krankheit, oder plötzliche Versetzung (bei einem Beamten) [4]) von dem ihm zur Verfügung gestellten Logis keinen Gebrauch macht oder machen kann. Doch muß der Vermiether, wenn er das Logis während der vertragsmäßigen Miethzeit anderweit zu vermiethen Gelegenheit hat [5]), sich das auf diese Weise gewonnene Miethgeld in Anrechnung bringen lassen [6]).

Das Sächsische B.GB. verpflichtet in § 1204 den Miether, den Miethzins, in Ermangelung einer andern Bestimmung,

---

[3]) l. 24 § 2; l. 55 § 2 D. h. t. Sintenis § 118 Anm. 96. S. Archiv XVII 239. XXIII 123. XXVIII 220. S. auch Puchta § 366 und Windscheid § 400. Hiervon abweichend werden die cit. Stellen ausgelegt in Weiskes Rl. VII S. 772. Die Worte der l. 55 § 5 cit. „quatenus locatori in id, quod ejus interest, indemnitas servetur" deuten darauf hin, daß das Miethgeld nur soweit beansprucht werden kann, als zur Schadloshaltung des Vermiethers erforderlich, das bei anderweiter Vermiethung des Logis vom Vermiether gewonnene Miethgeld also auf seine Interesseforderung gegen den contractbrüchigen Miether in Anrechnung zu bringen ist; s. Glück XVII S. 442 u. die folgende Anm. 6.

[4]) l. 61 § 1; l. 19 § 9, 10 D. h. t. Anders, wenn die Benutzung durch die Schuld des Vermiethers oder durch einen das Haus oder Logis treffenden Zufall entzogen oder geschmälert wird; s. oben § 5.

[5]) Zur anderweiten Vermiethung und Verwerthung ist der Vermiether befugt, wenn er das Logis dem Miether zur Verfügung gestellt u. dieser erklärt hat, keinen Gebrauch davon machen zu können. Selbstverständlich gilt auch hier die in den Stellen der folgenden Anm. ausgesprochene Regel. S. Archiv XXVII 23.

[6]) l. 19 § 9, 10 D h. t.

Digitized by Google

bei einer Miethzeit von wenigstens 6 Monaten in vierteljährlichen Terminen am Schlusse jedes Kalendervierteljahres (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. December), bei einer kürzeren Miethzeit nach Ablauf derselben zu bezahlen. — Nach den Motiven zu diesem Paragraphen ist diese Vorschrift auch dann anzuwenden, wenn der Miether von dem Vertrage widerrechtlich zurücktritt; der Vermiether ist in diesem Falle nicht (wie nach gemeinem Recht) befugt, die später fällig werdenden Termine sofort zu beanspruchen.

Nach dem Preußischen A.LR. § 297 I 21 ist — die Vorleistung von Seiten des Vermiethers vorausgesetzt — der Miethzins vierteljährlich zu entrichten, wenn die Miethzeit ein Vierteljahr übersteigt und nichts Anderes verabredet worden ist. Förster § 136 Anm. 82.

§ 9. b) Pflegliche Behandlung des Quartiers.

Der Miether hat

b) das Quartier pfleglich und vertragsgemäß zu behandeln.

Es liegt ihm in Folge dessen auch die Reinigung der ihm zur alleinigen oder zur Mitbenutzung überlassenen Räume ob. So hat er für die Reinigung der Fußböden, der zu seinem Logis gehörigen Treppenaufgänge, der im Quartier befindlichen Oefen, für die Reinigung des Waschhauses oder Hofes nach deren jedesmaliger Benutzung zum Waschen oder Holzmachen zu sorgen, auch zu seinem Antheil den Aufwand für die Reinigung der Schlöte von dem — durch seine Feuerung mit erzeugten — Ruße zu übernehmen. Die Reinigung der Abtrittsgrube ist in der Regel Sache des Vermiethers (Hauseigenthümers), der dafür auch den darin angesammelten Dünger bezieht. Dem Hauseigenthümer fällt ferner, soweit Ortsstatute oder Polizeiverordnungen nichts Anderes bestimmen, die Reinigung der vor dem Hause hinführenden Plattengänge und Straßentheile zu. Wird solche vom Miether bewirkt, so ist

Digitized by Google

derselbe berechtigt, dem Vermiether den diesfallsigen Aufwand in Anrechnung zu bringen.

Der Miether haftet für jede Verschuldung bei Benutzung des Quartiers [1]), insbesondere auch für den von Dritten — seinem Aftermiether, seinen Dienstleuten oder Gästen — angerichteten Schaden dann, wenn ihm bei deren Aufnahme, Beaufsichtigung oder Zulassung zu den gemietheten Räumlichkeiten eine Nachlässigkeit oder Unvorsichtigkeit zur Last fällt [2]). Dagegen hat er, wenn er die ihm vermietheten Räume in einer den Bestimmungen des Vertrages zuwiderlaufenden Weise benutzt, auch ohne eigene Verschuldung für den durch Dritte oder durch den Zufall angerichteten Schaden einzustehen [3]).

Im Uebrigen hat der Miether, wenn der Vertrag darüber nichts Anderes bestimmt, zufällige Beschädigungen so wenig, als die ordnungsmäßige Abnutzung des Quartiers zu vergüten, da insbesondere für Letztere die Entschädigung schon in dem Miethgeld enthalten ist [4]).

---

[1]) l. 25 § 5; l. 30 § 2; l. 43 D. h. t. Verliert der Miether oder Einer seiner Angehörigen einen Hausschlüssel, so hat er nicht nur für Anfertigung eines neuen, sondern auf Verlangen des Vermiethers auch für Veränderung des Schlosses und der übrigen Hausschlüssel zu sorgen. — Als Verschuldung des Miethers soll es auch angesehen werden (culpae ipsius adnumeratur), wenn aus Feindschaft gegen ihn ein Dritter das Logis beschädigt z. B. die Fenster darin einwirft. l. 25 § 4 D. h. t. Glück XVII S. 484. — Doch findet nach manchen Landesgesetzen wegen des durch einen Auflauf u. dgl. am Logis verursachten Schadens ein eventueller Ersatz-Anspruch an die betr. Gemeinde statt. S. z. B. das Gothaische Gesetz No. 329 der Gesetzsamml. Band VI S. 53.

[2]) l. 11 pr. l. 30 § 4; l. 60 § 7 D. h. t. Sintenis § 118 Anm. 95. Glück XVII S. 487. S. Archiv XIV 35. XV 26.

[3]) l. 11 § 1; l. 12 D. h. t. Windscheid § 400 Anm. 20. Der Miether hat hiernach z. B. in dem Falle, wenn er gegen die Bestimmungen des Vertrages in einem Stalle Holz oder Späne aufbewahrt und diese durch die Unvorsichtigkeit eines Dritten entzündet werden, für den diesfallsigen Brandschaden am Hause einzustehen.

[4]) Anders, wenn der Vertrag die Bestimmung enthält, daß das Logis in demselben Zustand, in welchem es übernommen worden, zurückgegeben werden solle — eine Bestimmung, deren Eingehung übrigens für den Miether sehr unangenehme Folgen haben kann.

Digitized by Google

Nach dem Sächsischen B.GB. § 1205 darf der Pachter oder Miether von der Sache nur den Gebrauch machen, zu welchem sie ihm überlassen worden ist. Er hat die Sache zu bewahren und, soweit sie eine Verwaltung nöthig macht, zu verwalten; auch darf er sie nicht willkürlich zum Nachtheile des Verpachters oder Vermiethers verlassen.

Die in Anmerkung 1 erwähnte Bestimmung der l. 25, § 4 D. h. t. hat in diesem Gesetzbuch nicht Aufnahme gefunden.

Das Preußische A.LR. stimmt in §§ 13, 14, 278, 279 I 21 im Wesentlichen mit den oben vorgetragenen Vorschriften des gemeinen Rechts überein.

§. 10. c. Räumung des Quartiers nach Beendigung der Miethzeit.

Endlich hat der Miether

3) nach Beendigung des Miethverhältnisses das Quartier zu räumen und dem Vermiether wieder zur Verfügung zu stellen.

Diese Räumung muß erfolgen [1])

a) rechtzeitig, d. h. sofort nach Beendigung des Vertrags oder, wenn der betreffende Tag auf einen Sonn- oder Feiertag fällt, am darauf folgenden Werktage,

b) vollständig, d. h. mit allen Zubehörungen, namentlich aber mit Uebergabe der Schlüssel zum Logis, wenn dasselbe verschlossen ist, indem andernfalls der Miether dem Vermiether, welcher das Logis nicht in Besitz nehmen kann, entschädigungspflichtig wird,

c) in ordnungsmäßigem Zustand, d. h. so, wie das Logis bei pfleglicher Benutzung noch vorhanden sein kann (s. den vorhergehenden Paragraph).

Nach einer weit verbreiteten Praxis ist der Miether außerdem beim herannahenden Ende der Miethzeit, also namentlich nach erfolgter Kündigung, verbunden, Miethlustigen den Zu-

[1]) S. hierüber Meißner S. 55 ff.

Digitized by Google

tritt zum Logis und die Beaugenscheinigung desselben zu einer vorher von ihm zu bestimmenden Zeit zu gestatten [2]).

Diese Praxis gilt insbesondere auch im Herzogthum und in der Stadt Gotha. Außerdem besteht in letzterer noch ein Brauch, wonach der Miether beim Auszug für das Weißen der Decken, das Scheuern der Fußböden und das Reinigen der Oefen sorgen muß, wenn und soweit er diese Logistheile beim Einzug in gereinigtem Zustand überkommen hat.

In Bezug auf das Königreich Sachsen enthält das Miethregulativ für die Stadt Dresden specielle Vorschriften über die Räumung von Miethquartieren in § 8 und § 14 Abs. 2.

Ueber das Zurückhaltungsrecht des Miethers und Vermiethers und über den Exmissionsproceß s. unten Abschn. VI.

Dritter Abschnitt.

Aftermiethe.

§ 11.

Der Miether ist befugt, das gemiethete Logis ganz oder theilweise weiter zu vermiethen (in Aftermiethe zu geben), wenn nicht das Gegentheil ausdrücklich oder stillschweigend ausgemacht ist [1]).

An dem Verhältniß zwischen dem ersten Vermiether und dem ersten Miether wird dadurch nichts geändert und ebenso

[2]) Emminghaus S. 565 No. 10. Hermann § 64 S. 87. Siebenhaar, Commentar zu § 1195. —

[1]) l. 6 Cod. h. t.: „nemo prohibetur rem, quam conduxit fruendam, alii locare, si nihil aliud convenit.“ Emminghaus S. 565 No. 7. Nach der Natur des Miethvertrages ist eine Weitervermiethung auch dann unzu-

Digitized by Google

wenig ein Rechtsverhältniß zwischen dem ersten Vermiether und dem Aftermiether begründet [2]).

Der Letztere kann daher in keinem Falle länger wohnen bleiben, als der erste Miether, von dem er sein Gebrauchsrecht herleitet, und eine gegen diesen erlassene Kündigung wirkt auch gegen ihn [3]).

Der erste Miether haftet seinem Vermiether für jedes Versehen, welches er bei der Aufnahme des Aftermiethers begangen hat [4]) und umgekehrt wird der erste Vermiether, wenn er den Aftermiether stört, seinem Miether haftpflichtig [5]).

In Folge besonderer Vorschrift kann indessen der Aftermiether die Zahlung seines Miethgeldes statt an den Aftervermiether selbst auch an den Hauptvermiether — auf dessen Miethgeldforderung an den Aftervermiether — leisten und sich durch diese an den Gläubiger seines Gläubigers bewirkte Erfüllung von seiner Schuld gegenüber dem Aftervermiether befreien [6]).

Wenn der Aftermiether nach Beendigung der ersten Miethe das Quartier nicht verläßt, so kann der erste Vermiether (Eigenthümer des Hauses) zwar nicht mit der Vertragsklage, wohl aber mit einer dinglichen oder Besitzklage den Aftermiether zur Räumung zwingen oder mit der Vertragsklage den ersten Miether nöthigen, daß er seinerseits mit der Klage aus dem

---

lässig, wenn dieselbe mit Rücksicht auf ihren speciellen Zweck der Verpflichtung des Hauptmiethers zur vertragsmäßigen und pfleglichen Behandlung des Logis zuwiderläuft. So wird z. B. der Miether eines als sog. „herrschaftliche Wohnung" eingerichteten, gut tapezierten, gemalten und parquetirten Quartiers dasselbe nicht als Auctions- oder Schenklokal weiter vermiethen dürfen. — Im Allgemeinen wird es sich für den Vermiether empfehlen, beim Abschluß des Vertrages sich die Zustimmung zur Annahme eines Aftermiethers vorzubehalten.

[2]) Windscheid § 400.

[3]) Seuffert § 329 Anm. 4. S. Archiv III 48. Wochenbl. f. m. RF. 1849 S. 439.

[4]) l. 11 pr. D. h. t. Holtzendorff, RL. Band I S. 42 „Aftermiethe".

[5]) Seuffert § 329 Anm. 6.

[6]) l. 11 § 5 D. de pign. act. (13, 7). Windscheid § 342 Anm. 42.

Digitized by Google

Aftermiethervertrag gegen den Aftermiether vorgehe und dessen Austreibung veranlasse.

Dagegen wird nach Königlich Sächsischer Gerichtspraxis der Untermiether dem Grundstücksbesitzer gegenüber wie ein Theil des Hausstandes des ersten Miethers betrachtet und, wenn dieser herauszusetzen ist, mit herausgesetzt. Meißner S. 25 Anm. 5.

Das Sächsische B.GB. gestattet — übereinstimmend mit dem gem. Recht — in § 1194 die Untermiethe, „ausgenommen, wenn etwas Anderes verabredet ist oder, wenn der Vertragsgegenstand dadurch mehr, als dies außerdem der Fall wäre, leiden würde."

Nach dem Preußischen Landrecht ist dagegen der Miether einer Wohnung nicht befugt, den ihm eingeräumten Gebrauch derselben einem Anderen ohne Einwilligung des Vermiethers zu überlassen. I 21, § 309.

Die Erklärung dieser Einwilligung bedarf keiner schriftlichen Form. Koch, Anm. 14 zu § 133 I 5 und begründet keinerlei Vertragsverhältniß zwischen dem ersten Vermiether und dem Untervermiether. Koch, Anm. 43 zu § 309 d. T.

Hat der Miether einen Untermiether unbefugter Weise angenommen, so ist der Vermiether auf Entsetzung des Letzteren (mit der Eigenthums- oder Besitzklage) jederzeit anzutragen berechtigt. § 315 d. T. Koch, Anm. 47 zu diesem §: Doch ist in der Regel die Klagerhebung gegen den Aftermiether erforderlich. Das gegen den Hauptmiether ergangene Exmissionsurtheil kann nicht ohne Weiteres gegen den Aftermiether, selbst nicht, wenn er mit Einwilligung des ersten Vermiethers angenommen wurde, vollstreckt werden, sondern wirkt gegen den Aftermiether nur dann, wenn derselbe nach Behändigung der Klage des ersten Vermiethers an den ersten Miether ein-

Digitized by Google

gezogen ist. Koch, Anm. 47 zu § 315. Förster, § 136, Anm. 99.

Auf den vom Untermiether an den Untervermiether zu zahlenden Miethzins hat der erste Vermiether ohne besondere Abrede kein Recht, sondern kann sich nur im Wege des Arrestschlages daran halten. § 318 d. T. —

Vierter Abschnitt.

Rechtsverhältnisse beim Verkauf eines vermietheten Hauses.

§ 12. 1. Zwischen dem Käufer und dem Miether.

In dieser Beziehung [1]) gelangt die bekannte, schon im römischen Recht [2]) begründete und in dem Satze: „Kauf bricht Miethe" auch in das neuere gemeine Recht, und namentlich auch in das Sächsische Recht [3]) übergegangene Regel zur Geltung, daß der Käufer an den Miethvertrag nicht gebunden ist und kraft seines dinglichen Rechts den Miether austreiben kann [4]). Dies gilt sowohl für den freiwilligen als für den

[1]) Aber nicht in Bezug auf das Verhältniß zwischen Vermiether und Miether, s. unten § 14. Ueberhaupt ist kein Streit darüber, daß der Satz „Kauf bricht Miethe" das wahre Sachverhältniß nur sehr ungenau bezeichnet, da das Verhältniß zwischen Vermiether und Miether durch den Verkauf nicht aufgehoben und auch die Collision zwischen dem Rechte des Miethers und dem des Käufers nicht schon durch den Kaufvertrag, sondern erst durch den daraufhin erfolgenden Eigenthumsübergang herbeigeführt wird.

[2]) l. 25 § 1 D. h. t.; l. 9 Cod. h. t.

[3]) Emminghaus S. 119 No. 74. S. 565 No. 6. S. Archiv VI 187.

[4]) Vangerow III S. 465. Arndts S. 504 Anm. 4. Puchta § 369 a. E. Sintenis II § 118 Anm. 117. Keller S. 640. Seuffert § 331 Anm. 3. Windscheid § 400 Anm. 7. Holzschuher III S. 881 ff. Uebrigens ist der Käufer zur Austreibung des Miethers nicht verpflichtet; er kann auch gegen den Verkäufer auf Einräumung des Besitzes oder auf Entschädigung klagen. S. Archiv VI 187.

Digitized by Google

nothwendigen [5]) Verkauf und ohne Unterschied, ob der Käufer zur Zeit des Erwerbes von dem Miethverhältniß Kenntniß gehabt hat oder nicht [6]).

Derselbe ist dabei, da er in den Miethvertrag nicht eintritt, an die üblichen oder vertragsmäßigen Kündigungsfristen nicht gebunden [7]). Doch ist nach der Praxis dem Miether eine je nach den Umständen zu bemessende billige Frist zum Umzug und zur Ermittelung eines andern Quartiers zu verstatten [8]).

Der Miether kann die Veräußerung und den Eigenthumsübergang nicht hindern, sondern hat nur einen Anspruch gegen seinen Vermiether auf Sicherstellung wegen seiner Entschädigungsansprüche [9]) s. oben § 5.

In derselben Weise wie beim Verkaufe gestaltet sich das Verhältniß, wenn an die Stelle des ursprünglichen Vermiethers bez. Eigenthümers ein Usufructuar s. l. 59 § 1 D. de usufr. (7, 1) oder ein Legatar s. l. 32 D. h. t. als Singularsuccessor eintritt. Bezüglich des letzteren Falles s. übrigens noch unten § 15.

[5]) Holzschuher III S. 250 Z. 6. S. Archiv VI. 186. XV 221.

[6]) Seuffert § 331 Anm. 3. S. Archiv VII 37.

[7]) Windscheid § 400 Anm. 7. — A. M. s. in Emminghaus S. 119 No. 74. S. Archiv VIII 42.

[8]) Seuffert § 331 Anm. 3. Emminghaus S. 119 No. 75. S. 565 No. 8. Hermann § 83 Anm. n. Diese Frist wird unter Umständen auch bis zum nächsten Umzugstermine (Beginn des Monats oder Quartals) erstreckt werden können.

[9]) Emminghaus S. 119 No. 78. Der Grund liegt darin, daß der Vermiether als Eigenthümer das Veräußerungsrecht behält, der Miether dagegen kein dingliches, sondern nur ein persönliches Recht auf Gewährung des Gebrauches hat und dieses erst durch den Eigenthumsübergang und durch die auf Grund desselben vom Käufer ausgehende Exmission verletzt wird. S. Weiske RL. VII S. 763 Z. 3. Bl. für R. Pflege XIV S. 382. Ziebarth S. 146 ff. — Der Miether kann sich auch schon vor dem Verkaufe zur Sicherung seiner Ansprüche vom Vermiether Hypothek am Hause bestellen lassen. s. Glück XVIII S. 43 ff., aber immerhin bezieht sich diese Sicherung nur auf die Entschädigungsforderung des Miethers, nicht aber darauf, daß derselbe im Fall eines Verkaufes wohnen bleiben kann. — Abweichend hiervon wird dem Miether ein Inhibitorium gegen eine bevor-

Digitized by Google

Nach dem Sächsischen B.GB. ist der Käufer (Usufructuar, Legatar) an die von seinem Verkäufer abgeschlossenen Miethverträge ebenfalls nicht gebunden. Es ist jedoch die Härte, welche für den Miether in der nach römischem Recht unbeschränkten Austreibungsbefugniß des Käufers enthalten ist, dadurch gemildert, daß der Käufer die in § 1215 angegebene Kündigungsfrist (s. unten § 16) einhalten muß. Benutzt er die erste Kündigungsfrist nicht, so ist es so anzusehen, als sei er in den Vertrag seines Vorgängers getreten s. § 1222 und 1225.

Ferner kann nach § 1224 die von dem Vermiether seinem Miether gegenüber übernommene Verbindlichkeit, im Falle eines Verkaufes dem Käufer die Aushaltung des Miethvertrages zur Bedingung zu machen, im das Grundbuch eingetragen werden und es geht alsdann — den Fall eines Zwangsverkaufes ausgenommen — die Verbindlichkeit zur Erfüllung dieses Abkommens auf den neuen Erwerber über.

Weit erheblicher weicht vom Römischen Recht das Preußische Landrecht ab, welches — in Folge der darin aufgenommenen Theorie von der Dinglichkeit der Miethe in § 358 I 21 bestimmt: „Durch einen freiwilligen Verkauf wird in den Rechten und Pflichten des Miethers oder Pächters nichts geändert". Hiernach tritt der Käufer eines verpachteten oder vermietheten Grundstücks für die Dauer des Pacht- oder Miethvertrages in die Rechte und Pflichten des Verkäufers, welcher dasselbe verpachtet oder vermiethet hat, s. Koch Commentar, Anm. 79 zu § 358. Förster, § 136, Anm. 73 und 75.

Im Fall einer nothwendigen gerichtlichen Veräußerung tritt jedoch insofern eine Ausnahme ein, als der Käufer oder die Hyothekengläubiger dem Miether in der Weise kündigen können, daß derselbe, wenn er nicht selbst mit Ablauf

---

stehende Veräußerung gegeben in einem Erk. des OAGerichts zu Rostock s. Windscheid § 400 Anm. 7 cβ.

Digitized by Google

des Quartales, in welchem der Zuschlag erfolgt, abgehen will, nach Ablauf eines Vierteljahres vom Ablauf desjenigen Quartales, in welchem der Verkauf geschieht, zu räumen verbunden ist. §§ 350, 353, 354 I 21. Förster, § 136, Anm. 135.— Dem Miether dagegen giebt die nothwendige Veräußerung kein Kündigungsrecht. § 357 d. T.

§ 13. Fortsetzung. Rechtsmittel des Käufers gegen den Miether.

Um den Miether vor Ablauf seines Vertragsverhältnisses zur Räumung des Quartiers zu zwingen, hat der Käufer des Hauses

1) die Eigenthumsklage. Da nach Deutschem Recht und besonders nach neueren Landesgesetzen das bürgerliche Eigenthum an Grundstücken im Fall des freiwilligen Verkaufes durch die gerichtliche Auflassung und Uebereignung (Lehnsreichung) bez. Bestätigung des Kaufes, verbunden mit der Eintragung in die öffentlichen Bücher [1]), nach einigen Landesgesetzen schon durch die Eintragung in die Grundbücher allein [2]) übergeht, außergerichtliche Besitz-

[1]) Mittermaier, deutsches Privatrecht § 161. Gerber, deutsches Privatr. § 89 bei Anm. 18. Hillebrand, deutsches Privatr. § 59. Heimbach, Lehrb. des particul. Sächs. Privatr. § 186, 187. Emminghaus S. 117 No. 63. Bl. f. RPfl. V S. 322. — Achilles, Commentar zu den Preuß. Grunderwerbs- u. Hypothekengef. Einleitung S. 10 ff. Werner, die Preuß. Grundbuch- u. Hypothekengef. II S. 16. — Im Fall des nothwendigen Verkaufes wird die gerichtliche Uebereignung oder Bestätigung durch die richterliche Adjudication des versteigerten Grundstücks ersetzt.

[2]) Sächs. B.GB. § 276: „Eigenthum an Grundstücken wird durch Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erworben, ohne daß es dazu der Erwerbung des Besitzes bedarf." § 302: „Ist das Eigenthum an einem Grundstück darzuthun, so genügt der Beweis, daß der Kläger als Eigenthümer desselben in das Grundbuch eingetragen sei." Preuß. Grunderwerbsgef. § 1: „Im Fall einer freiwilligen Veräußerung wird das Eigenthum an einem Grundstück nur durch die auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigenthumsüberganges im Grundbuch erworben."— Ebenso § 1 des dem Preuß. Grunderwerbsgesetz nachgebildeten Coburg-Gothaischen Gesetzes vom 1. März 1877 über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke. (Bis jetzt — Juni 1877 — noch nicht in Kraft getreten.)

Digitized by Google

übergabe aber nach den erwähnten Gesetzen in der Regel dazu nicht erforderlich ist[3]) so ist der Miether außer Stande, durch Widerspruch gegen die Besitzübertragung den Eigenthumsübergang und damit die Anstellung dieser Klage zu hindern[4]) und ebenso wenig kann er natürlich die Einrede aus dem den Käufer an sich nicht bindenden Miethvertrag, entgegenstellen; nur die Einrede der Zurückbehaltung (Retentionsrecht) wegen der auf das Logis gemachten erstattbaren Verwendungen würde zulässig sein[5]).

Der Käufer des Hauses hat zur Vertreibung des Miethers

2) die Besitzklage, die augenblicklich auch noch den Vortheil bietet, daß bei ihr sowohl nach gemeinem Deutschen Proceßrecht als auch nach zahlreichen Landesproceßgesetzen das summarische Proceßverfahren eintritt[6]).

Diese Klage setzt fehlerfreie Besitzausübung voraus. Läßt nun der Miether die Uebergabe an den neuen Erwerber und die Ausübung des Besitzes durch denselben ruhig geschehen,

[3]) Bl. f. RPfl. N. F. II S. 290 No. 3. S. 294 No. 4. S. 296. No. 14.

[4]) Anders bei der — in Bezug auf Grundstücke jetzt weniger praktischen und nach manchen Gesetzen ausdrücklich ausgeschlossenen — Publicianischen Klage, bei welcher Besitzübertragung erforderlich ist und daher auch die unten zu erwähnenden Schwierigkeiten einer solchen Platz greifen werden.

[5]) l. 27 § 5; l. 48 D. de R. V. (6, 1). Seuffert § 104 Anm. 7. § 154, 331 Anm. 21. S. Archiv VI 28. Ziebarth S. 20 ff., 164 ff. Sächs. B.GB. § 312, 316, 767. — Im Uebrigen ist in Bezug auf das Proceßverfahren bei der Eigenthumsklage der Werth des Hauses oder Haustheiles, dessen Räumung verlangt wird, für die Prozeßart maßgebend (Bl. f. RPfl. XVI S. 134) und dieser wird fast immer das summarische Quantum (meistens 100 Thaler = 300 Mark) übersteigen, so daß hier in der Regel das ordentliche, nicht beschleunigte Verfahren zur Anwendung gelangt.

[6]) Bayer Theorie der summar. Proc. 4. Aufl. § 63 S. 164. Heimbach, Lehrbuch des Sächs. bürgerl. Proc. II S. 370 ff. Bl. f. RPfl. Bd. XIX S. 154. — Nach dem gegenwärtigen Gothaischen Proceßrecht werden Besitzstreitigkeiten ebenfalls im unbestimmt summarischen Proceß verhandelt. Ges. 173 II § 1 Z. 11. — Ueber das in Zukunft bei Besitzstreitigkeiten eintretende Verfahren s. unten a. E. dieses §.

Digitized by Google

so hat die Sache keine Schwierigkeiten. Wie aber dann, wenn der Miether Beides durch thätlichen Widerstand verhindert?

Es sind hier zwei Fälle zu unterscheiden.

Ist nämlich nur ein Theil des Hauses vermiethet, im Uebrigen aber dasselbe dem neuen Erwerber zugänglich, so liegt ein Hinderniß gegen die Uebertragung und Ausübung des Besitzes am Hause überhaupt nicht vor [7]).

Wenn dagegen der Miether das ganze Haus inne hat und den Käufer dasselbe nicht betreten läßt, so kann allerdings der Uebergang des Besitzes auch gegen den Willen des Miethers durch die Erklärung des verkaufenden Vermiethers, das Haus fortan im Namen des neuen Erwerbers inne haben zu wollen (constitutum possessorium), ermöglicht werden [8]). Allein hiermit wird einestheils noch nicht die für die Besitzklage erforderliche Besitzausübung Seiten des Käufers begründet, anderntheils aber auch eine derartige, etwas gekünstelte Form der Besitzübertragung nicht in der Absicht von Verkäufer und Käufer liegen und in der Praxis nicht häufig vorkommen [9]).

Es ist noch der Ausweg denkbar, daß der Käufer, der vom Miether an der Besitzergreifung gehindert wird, seinen Verkäufer zur Anstellung der in einem solchen Falle für denselben begründeten Besitzklage [10]) wider den Miether veranlaßt

---

[7]) S. l. 3 § 1 D. de acquir. vel. amitt. poss. (41, 2): „sufficit, quamlibet partem ejus fundi introire. An einem einzelnen Stockwerke aber ist kein selbständiger Besitz denkbar. Savigny, Recht des Besitzes (6. Aufl.) S. 236, 302. Seuffert § 331 Anm. 3 a. E. Ziebarth S. 228 Anm. 26. So auch nach dem Sächs. B.GB. s. Siebenhaar, Commentar zu § 196.

[8]) l. 30 § 6 D. de a. v. a. poss. (41, 2) Savigny a. a. O. S. 371 Anm. 1. Seuffert § 331 Anm. 3. Windscheid § 400 Anm. 7. Vgl. auch Ziebarth S. 6 u. 146.

[9]) Regelmäßig wird der Verkäufer den Käufer in das Haus einführen (inducere in vacuam possessionem) oder Letzterer kraft der ihm von Ersterem ertheilten Ermächtigung selbst Besitz ergreifen. Vgl. Sächs. B.GB. § 198.

[10]) Denn das Interdict ist nicht blos dann für den Vermiether begründet, wenn ihm selbst der Zutritt zum Hause verwehrt, sondern auch dann, wenn sein Käufer vor erfolgter Besitzergreifung dejicirt wird. l. 3

Digitized by Google

oder sich diese Klage abtreten läßt[11]) — wozu der Verkäufer verbunden ist — und selbst damit gegen den Miether vorgeht. Allein auch dieses Rechtsmittel wird, so lange das Vertragsverhältniß zwischen dem Verkäufer und seinem Miether besteht, dadurch wirkungslos, daß der Letztere der Besitzklage seines Vermiethers gegenüber, mag sie nun von diesem selbst oder, als abgetretene, vom Käufer angestellt werden, die Einrede der Arglist auf Grund des Miethvertrages hat[12]) und daß überhaupt das vertragsmäßige Innehaben des Quartiers Seiten des Miethers nicht wohl als eine Besitzstörung gegen den Vermiether aufgefaßt werden kann. Demgemäß wird auch die hier maßgebende Frage, ob der Vermiether während der Dauer des Vertragsverhältnisses den Miether mit der Besitzklage austreiben könne, in der neueren Praxis wohl allgemein verneint.

Nach Vorstehendem wird sich in dem Falle, wenn dem Käufer der Zutritt zum ganzen Hause vom Miether verwehrt wird, in der Regel doch nur die Eigenthumsklage mit Aussicht auf Erfolg anstellen lassen. Indessen wird ein derartiger Fall in der Praxis nur selten vorkommen, überdies auch in Zukunft die Besitzklage regelmäßig keine processualischen Vortheile mehr bieten, da die deutsche Civilproceßordnung einen besonderen Besitzproceß nicht kennt und die Besitzstreitigkeiten zu denjenigen Streitigkeiten, welche nach § 23, Z. 2 des

---

§ 3 D. uti possidetis (43, 17). l. 12, 18 pr. D. de vi (43, 16). Ziebarth S. 126 ff. S. Archiv VI 187.

[11]) Der Cession der bereits begründeten Besitzklage, insbesondere auch des interdictum unde vi, an den Singularsuccessor steht kein Bedenken entgegen. Mühlenbruch, Cession (3. Aufl.). S. 276 ff. Sintenis II § 128 Anm. 25.

[12]) l. 12 D. de vi: „nisi forte propter justam et probabilem causam id fecisset." Mühlenbruch a. a. O. S. 279. Sintenis II § 118 Anm. 117. Anders im älteren Römischen Recht s. Ziebarth S. 11, 16, 20—22, 125 ff., welcher indessen selbst S. 164 zugiebt, daß die justa et probabilis causa der l. 12 de vi nach Justinianischem Recht auf ein Retentionsrecht des Miethers gegen vorzeitige Austreibung zu deuten sei. — Vgl. auch Windscheid § 400 Anm. 7.

Digitized by Google

deutschen Gerichtsverfassungsgesetzes ohne Rücksicht auf den Werth des Streitgegenstandes den Amtsgerichten überwiesen und von diesen in dem § 456 ff. der Proceßordnung normirten abgekürzten Verfahren zu verhandeln sind, nicht gehören.

Nach dem Sächsischen B.GB. kann der Käufer des Hauses auf Grund seiner Eintragung im Grundbuch mit der Eigenthumsklage (s. §§ 276, 302) oder, wenn er in den Besitz des Hauses gelangt ist, auch mit der Besitzklage gegen den Miether vorgehen — Beides jedoch erst nach Ablauf der in § 1225 bez. § 1215 bestimmten Kündigungsfristen.

Im Preußischen Recht ist die Frage, welche Rechtsmittel der Käufer als solcher gegen den Miether habe, überhaupt von keiner besondern praktischen Bedeutung, da der Käufer beim freiwilligen Verkauf in den Vertrag seines Vorgängers eintritt (s. oben § 12) und auch beim nothwendigen gerichtlichen Verkauf zunächst an die Kündigungsfrist des § 353 I 21 gebunden ist.

§ 14. 2. Verhältniß zwischen Vermiether und Miether, sowie zwischen Beiden und dem Käufer.

Wenn auch nach vorstehenden Paragraphen der Käufer nicht an den Miethvertrag gebunden ist, so wird doch das ursprüngliche Rechtsverhältniß zwischen Vermiether und Miether durch die Veräußerung des vermietheten Hauses keineswegs beendigt.

Der Vermiether, welcher das Haus während der Miethzeit verkauft, wird in Folge des hierdurch verschuldeten Vertragsbruches dem Miether entschädigungspflichtig [1]), sobald

---

[1]) l. 25 § 1; l. 32 D. h. t.; l. 120 § 2 D. de legat. I (30). Bangerow § 643 Anm. 2. — Verhältnißmäßige Herabsetzung des Miethgeldes bei theilweisem Verkauf. S. Archiv XI 142.

Digitized by Google

der Letztere vom Verkäufer ausgetrieben wird [2]). Diese Entschädigungspflicht tritt auch im Falle des zwangsweisen Verkaufes ein [3]).

Auf der andern Seite wird aber auch der Miether in einem solchen Falle von seinen vertragsmäßigen Verbindlichkeiten nicht frei. Zwar kann er vom Vermiether nicht gezwungen werden, das Vertragsverhältniß, welches in seiner Gesammtheit nicht einseitig übertragen werden kann, mit dem Käufer fortzusetzen [4]). Wohl aber muß der Miether, wenn ihn der neue Eigenthümer wohnen läßt, das Miethgeld an seinen Vermiether [5]) fortzahlen, da es einerlei ist, aus wessen Vermögen ihm die miethweise Benutzung gewährt wird.

Ist zwischen dem Vermiether und dem Käufer ausgemacht, daß Letzterer den Miether wohnen lassen und dafür das Miethgeld beziehen solle, so giebt ein solches Abkommen dem Miether, wenn er dasselbe nicht mit abgeschlossen hat, an sich noch kein Recht gegen den Käufer [6]). Es müssen vielmehr,

---

[2]) Denn erst hierdurch wird das Gebrauchsrecht des Miethers verletzt, Bl. f. RPfl. Bd. XIV S. 382. Ueber die Berechnung der Entschädigung, wenn der neue Eigenthümer dem Miether die Alternative stellt, entweder auszuziehen oder mehr Miethe zu zahlen s. Seuffert § 331 Anm. 6.

[3]) Denn es wird dem Vermiether als Verschulden angerechnet, daß derselbe nicht durch Befriedigung seines Gläubigers den Verkauf abgewendet hat. S. Archiv VI 186. XV 221. Bl. f. RPfl. V S. 396.

[4]) Bangerow § 643 Anm. 2. Sintenis § 118 S. 672. Mühlenbruch, Cession S. 313. Sächs. B.GB. § 965. Insbesondere kann der Vermiether hinsichtlich der ihm obliegenden Verbindlichkeiten nicht ohne Zustimmung des Miethers einen Andern als Verpflichteten an seine — des Vermiethers — Stelle setzen; dagegen können einzelne Berechtigungen des Vermiethers, insbesondere der Anspruch auf das Miethgeld, von ihm an den Käufer cedirt werden. Dresdner Annalen VI S. 303, 306.

[5]) Oder auch an den Käufer, wenn der ursprüngliche Vermiether diesem die Miethgeldforderung cedirt.

[6]) Die l. 9 Cod. de locato („nisi ea lege emit"), auf welche man sich für die gegentheilige Ansicht berufen hat s. S. Archiv XXV 102 (Celle) hat nur das Verhältniß zwischen Verkäufer und Käufer (actio venditi) im Auge. Windscheid § 340 Anm. 4. Busch, Doctrin u. Praxis über die Gültigkeit von Verträgen zu Gunsten Dritter 1860. S. 66. Ziebarth S. 150.

Digitized by Google

um ein obligatorisches Band zwischen Letzterem und dem Miether herzustellen, noch andere Momente hinzutreten.

Das Römische Recht stellt vielmehr in l. 38 § 17 D. de V. O. (45, 1) den Grundsatz auf: „neminem alteri stipulari posse“ und läßt von demselben nur eine beschränkte Zahl von Ausnahmen zu. Windscheid § 316 Z. 2. Förster § 75 Anm. 3. Bl. f. RPfl. Bd. XXIII (N. F. III) S. 343 — unter welchen namentlich der in l. 3 Cod. de don. quae sub modo (8, 55) behandelte Fall: Schenkung mit Auflage an den Beschenkten, eine Herausgabe an einen Dritten zu bewirken, welcher dadurch ein eigenes Forderungsrecht gegen den Beschenkten erhält — in der späteren Praxis als Grundlage für analoge Anwendung gedient hat.

Zur Rechtfertigung dieser Praxis hat man sich vielfach auf deutsches Gewohnheitsrecht berufen, welches mit Rücksicht auf das Bedürfniß des Verkehrs den erwähnten römisch-rechtlichen Satz modificirt und die ursprünglichen Ausnahmefälle erheblich erweitert habe. Beseler, deutsches Privatrecht II § 118. Striggelmann, neue Sammlung bemerkenswerther Entscheidungen des OAGerichts zu Cassel V No. 1 S. 1—48. S. Archiv XXIII 219 (Göttingen).

Insoweit es sich dabei um ein eigentliches pactum in favorem tertii, d. h. einen Vertrag, durch welchen dem Dritten ein Vermögensvortheil (Liberalität) ohne Gegenleistung ausbedungen wird, handelt, mag allerdings ein Gewohnheitsrecht, wonach der bei dem Vertrag nicht vertretene Dritte die von den Contrahenten zu seinen Gunsten stipulirte Leistung acceptiren kann u. durch die ausdrückliche oder stillschweigende Annahme ein Recht darauf erlangt, anzuerkennen sein. Busch a. a. O. S. 47. Windscheid § 316 Anm. 15. Förster § 75 S. 406. Dresdner Annalen V 375. S. Archiv II 213, VII 68.

Dagegen gehen in Bezug auf die weitere Frage, ob die Modification des Römischen Rechts auch auf das Institut der Schuldübernahme zu erstrecken, also aus dem Vertrage, durch welchen der eine Contrahent die dem Andern gegen einen Dritten obliegende Schuldverbindlichkeit als eigene Schuld übernimmt, diesem Dritten ohne Weiteres eine Klage gegen den Uebernehmer zu geben sei, die Ansichten und Entscheidungen noch so auseinander, daß wenigstens ein allgemeines deutsches Gewohnheitsrecht nach dieser Richtung kaum anzunehmen ist. S. Busch S. 55 ff. Namentlich die Praxis der Thüringischen Gerichtshöfe hat sich dagegen erklärt. Bl. f. RPfl. I S. 202. II S. 77. IV S. 123. XIII S. 292. XVI S. 240. XXIII (N. F. III) S. 341. XXIV (N. F. IV) S. 1—31.

Demnach ist denn auch, was die vorliegende Frage anlangt, der von dem Verfasser früher Bl. f. RPfl. Bd. XXI S. 147 im Anschluß an Windscheid § 316 Note 19, § 340 Note 4 aufgestellte Satz: „wenn der Käufer in die dem Vermiether aus dem Miethvertrage gegen den Miether obliegende Verpflichtung (zur Gewährung der Wohnung) eingetreten ist, so erlangt der Miether durch seinen Beitritt, der auch in der Klagerhebung liegt,

Digitized by Google

Demgemäß wird sich der Miether auf ein solches, ohne seine Mitwirkung abgeschlossenes Abkommen namentlich dann berufen können, wenn

a) der Vermiether als Geschäftsführer (negotiorum gestor) des Miethers sich von dem Käufer das Versprechen, den Miether wohnen lassen zu wollen, hat geben lassen [7]);

b) der Vermiether — wozu er in Folge des Miethvertrages verpflichtet ist — seine Rechte aus einem solchen Abkommen dem Miether abtritt [8]).

Nicht selten wird sich übrigens das Verhältniß zwischen Miether und Käufer so gestalten, daß ohne besonderes Abkommen zwischen Letzterem und dem ursprünglichen Vermiether der Käufer den Miether wohnen läßt und dieser das frühere Miethgeld an den Käufer fort entrichtet, hiermit also stillschweigend, ein neuer Miethvertrag mit dem Inhalt des früheren abgeschlossen wird.

---

ein Forderungsrecht" — hier nicht aufrecht erhalten worden. S. Busch, Seite 65.

[7]) S. Archiv XXVIII 22. Es ist aber hierzu erforderlich, daß der Vermiether bei einer derartigen Abmachung ausdrücklich im Namen des Miethers u. für denselben auftritt, da außerdem angenommen werden muß, daß er in eigenem Namen contrahire. Busch S. 11 § 6. Im Uebrigen aber bietet dieser Fall nichts Anomales dar und gehört insbesondere nicht unter die Verträge zu Gunsten Dritter, weil hier der Miether durch die nachträgliche Genehmigung des für ihn abgeschlossenen Vertrages in das Verhältniß eines Mitcontrahenten tritt.

[8]) Windscheid § 400 Anm. 7. — Uebrigens wird in der neueren Theorie und Praxis vielfach der Grundsatz anerkannt, daß überall, wo die Cession einer Klage von einem Andern verlangt werden kann, diese Klage auch ohne besondere Cession bez. auf Grund stillschweigender Cession von dem zum Cessionsverlangen Berechtigten utiliter erhoben werden könne. Bl. f. RPfl. N. F. III S. 306 (Eisenach). Hiernach wird da, wo dieser Grundsatz gilt, dem Miether die dem Vermiether aus dem Abkommen mit dem Käufer erwachsende Klage als utilis gegeben werden können. Vgl. die in der Beilage zu dem Werke von Busch unter I, III, VI, VII, VIII, X, XIII, XIV mitgetheilten Entscheidungen des vorm. OAG. zu Cassel. S. Archiv XIV 23. XVI 40. S. dagegen Windscheid § 330 Anm. 12. Sintenis § 118 Anm. 117 S. 676.

Digitized by Google

Etwaige von dem Miether an den ursprünglichen Vermiether (Verkäufer) geleistete Vorauszahlungen des Miethzinses braucht der in den Miethvertrag nicht eintretende Käufer nicht anzuerkennen.

Das Sächsische B.GB. erklärt in § 1222 den Vermiether im Fall der Veräußerung bez. des Eigenthumsüberganges an einen Dritten, welcher in die Verpflichtungen des Vermiethers nicht eintritt, dem Miether gegenüber für entschädigungspflichtig.

Macht der Erwerber von dem ihm nach § 1225 zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch, so ist der Miether — vorbehältlich seiner Entschädigungsansprüche an seinen Vermiether — zum sofortigen Auszug befugt. Siebenhaar, Commentar zu § 1225.

Kündigt aber der neue Erwerber nicht und der Miether setzt — wozu er an und für sich nicht verbunden ist — das Miethverhältniß mit ihm fort, so ist es so anzusehen, als sei der Käufer (in Folge stillschweigender Cession) in den Vertrag seines Vorgängers getreten. § 1225.

Nach Preußischem Recht kann von einem Entschädigungsanspruch des Miethers an den Vermiether wegen vorzeitiger Austreibung durch den Käufer nur im Falle eines nothwendigen Verkaufes die Rede sein, für welchen Fall ein solcher Anspruch in § 355 d. T. (gegenüber dem Vermiether bez. seiner Gläubigerschaft) anerkannt wird. Im Uebrigen gelten hier im Fall des freiwilligen Verkaufes statt der oben vorgetragenen gemeinrechtlichen Sätze lediglich die aus dem bereits citirten § 358 I 21 sich ergebenden Vorschriften.

Digitized by Google

Fünfter Abschnitt.

Beendigung des Miethverhältnisses.

§ 15. I. Allgemeine Endigungsgründe.

Die Rechte und Verbindlichkeiten aus dem Miethvertrag gehen auf die Erben über[1]); der Tod ist also kein Aufhebungsgrund für das Miethsverhältniß, sofern nicht bei dessen Eingehung auf eine bestimmte Persönlichkeit Rücksicht genommen wurde oder aus den Umständen erhellt, daß eine Fortsetzung über die Lebensdauer eines oder beider Vertragschließenden nicht beabsichtigt sein konnte[2]); so z. B., wenn der Nießbräucher eines Hauses dasselbe unter Bezugnahme auf sein diesfallsiges Recht vermiethet und vor Ablauf der Miethzeit stirbt.

Von den wirklichen und unbedingten Aufhebungsgründen sind zunächst aufzuführen:

I. Die allgemeinen, auch bei anderen Vertragsverhältnissen vorkommenden: vertragsmäßige Aufhebung, Argliſt (Betrug), Erwerb des Eigenthums an der vermietheten Sache durch den Miether, Endigung des nur zeitweiligen Rechts

---

[1]) l. 19 § 8 D. h. t.; l. 10 Cod. h. t. Mit einem Singularsuccessor (Legatar) des Vermiethers braucht dagegen der Miether den Vertrag nicht fortzusetzen, kann vielmehr, wenn dieser als Eigenthümer des vermietheten Hauses eintritt, vom Vertrag ganz abgehen, insofern auch der Erbe an dessen Fortsetzung kein Interesse weiter hat. l. 32 D. h. t.: „quia nihil heredis interesset". Sintenis § 118 Anm. 117. Seuffert § 331 Z. 3. S. auch über die Interpretation dieser Stelle Windscheid § 361 Anm. 3. Ziebarth S. 147.

[2]) Windscheid § 402 Z. 4. Seuffert § 331 Z. 3. Ueber l. 4 D. h. t.: „locatio precariive rogatio ita facta, quoad is, qui locasset, vellet, morte ejus, qui locavit, tollitur" s. Windscheid § 402 Anm. 2. Sintenis § 118 Anm. 109. Förster § 136 Anm. 119.

Digitized by Google

des Vermiethers (s. oben) [3]) und namentlich die durch Zufall (Brand, Einsturz) erfolgte Zerstörung des vermietheten Hauses, sofern dasselbe gänzlich oder wenigstens in seinen hauptsächlichen, für das Miethverhältniß wesentlichen Theilen ruinirt ist [4]). Bei nur theilweiser Zerstörung (z. B. Abbrennen eines mit vermietheten Nebengebäudes) findet nur verhältnißmäßige Minderung des Miethgeldes statt [5]).

Auch durch die Zwangsenteignung (Expropriation) des vermietheten Hauses wird das Miethverhältniß, vorbehältlich der Entschädigungsansprüche des Miethers gegen den dieselbe veranlassenden Bauunternehmer, aufgehoben [6]).

Nach Gothaischem Landesrecht ist der Tod ebenfalls kein Aufhebungsgrund für das Miethverhältniß (s. Brückner Goth. Privatrecht § 847). — Ueber die Beendigung der Miethe im Fall der Zwangsenteignung aus Rücksichten des gemeinen Besten s. das betr. Gesetz Nr. 538 (Bd. IX) Art. 17.

Aus dem Sächsischen B.GB. sind hier nur die Vorschriften des § 1223 über die Beendigung des Miethverhältnisses in Folge des Erlöschens des nur zeitweiligen Rechts des Vermiethers (s. oben § 5) zu erwähnen.

Nach Preußischem Recht endet der Vertrag an sich nicht durch den Tod eines Theiles. Wohl aber sind die Erben

---

[3]) Sintenis § 118 Anm. 116. Seuffert § 331 Z. 1. Weiskes RL. VII S. 802.

[4]) Das Miethgeld wird in diesem Fall nur auf die Zeit des wirklichen Gebrauches entrichtet, s. oben § 5. Vgl. auch Sächs. B.GB. § 1213 und § 870. Einen Anspruch auf Wiederherstellung des vollständig zerstörten Miethobjectes hat der Miether nicht. S. Archiv XX 45. XXV 45.

[5]) S. Archiv VII 171.

[6]) Holzschuher II S. 145 Fr. 1.

Digitized by Google

des Miethers nur noch 6 Monat nach Ablauf des Quartals, in welchem der Erblasser gestorben ist, an den Vertrag gebunden, vorausgesetzt, daß sie in der gesetzlichen Frist vorher kündigen. A.LR. § 371 d. T. Der Vermiether hat in diesem Falle das gleiche Recht der Aufkündigung; aber dessen Tod wirkt nicht auf die Rechte und Pflichten des Miethers ein. § 375 d. T.

Die vertragsmäßige Aufhebung bedarf derselben Form (Schriftlichkeit) wie die Eingehung des Miethverhältnisses.

Im Falle der Zwangsenteignung wird das enteignete Grundstück mit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Eigenthümer und den Unternehmer frei von allen darauf haftenden privatrechtlichen Verpflichtungen, soweit sie der Unternehmer nicht besonders übernommen hat; an die Stelle des Grundstücks tritt rücksichtlich aller Eigenthums-, Nutzungs- und sonstigen Ansprüche die vom Unternehmer zu leistende Entschädigung (s. das Gesetz über die Enteignuug von Grundeigenthum vom 11. Juni 1874 § 45 Gesetzsamml. 1874 S. 224 4).

§ 16. II. Besondere Endigungsgründe.

1. Ablauf der Zeit.

Was die dem Miethvertrag eigenthümlichen Aufhebungsgründe betrifft, so endigt derselbe

1) durch Ablauf der Zeit, auf welche er eingegangen ist.

Enthält der Vertrag eine ausdrückliche oder stillschweigende Festsetzung über die Dauer der Miethe, ist er also entweder auf bestimmte Zeit oder mit bestimmten Kündigungsterminen und Fristen abgeschlossen, so ist diese Festsetzung ausschließlich maßgebend. Eine derartige stillschweigende Festsetzung liegt insbesondere in der miethweisen Ueberlassung zu einem bestimmten Zweck (z. B. eines Locales als Niederlage während eines Jahrmarktes), sowie in der Normirung des Miethpreises nach einem bestimmten Zeitabschnitt (z. B. 20 Mark für den Monat) indem dann anzunehmen ist, daß das Vertragsver-

Digitized by Google

hältniß mindestens einen solchen Abschnitt hindurch (in dem erwähnten Beispiel also mindestens 1 Monat) dauern solle.

Ist dagegen ein Logis auf unbestimmte Zeit, oder, was im alltäglichen Verkehr sehr oft vorkommt, einfach „auf Kündigung" gemiethet, so kann jeder Theil beliebig aufkündigen, hat aber dabei die bedungenen oder ortsüblichen Kündigungstermine und Kündigungsfristen zu beobachten [1]). — Die Vereinbarung, daß Ein Theil — der Vermiether oder der Miether — nicht kündigen dürfe, ist zulässig, nicht aber ein Verzicht beider Theile auf Kündigung, welcher mit dem Wesen des Miethverhältnisses als eines zeitlich beschränkten unvereinbar sein würde [2]). Eine diesfallsige Bestimmung würde für ungültig und der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen anzusehen sein [3]).

Das Institut der Kündigung, d. h. der von einem Theil an den andern ergehenden Erklärung des Willens, den Vertrag aufzulösen, ist im Römischen Recht nur in geringen Anfängen vorhanden [4]) und erst unter dem Einfluß der neueren Verkehrsverhältnisse ausgebildet [5]).

In der Regel ist dieselbe durch Vertrag, Gesetz oder Herkommen an einen bestimmten Termin oder an eine bestimmte Frist gebunden, d. h. sie muß spätestens an diesem Termin bez. um die Dauer der Frist vor dem beabsichtigten Ende der Vertragszeit erfolgen.

Ist in einer Kündigung der beabsichtigte Endtermin nicht angegeben, so gilt sie für den zunächst zulässigen Termin, ebenso wie eine Kündigung für einen zu frühen Termin [6]).

---

[1]) Windscheid § 402 Z. 1. Vangerow § 643 Anm. 1. Seuffert § 329 Anm. 9.

[2]) Seuff. Archiv VI 29. XX 258. XXIX 21. Förster § 136 Anm. 109.

[3]) Wochenbl. f. m. RF. 1869. S. 181.

[4]) S. l. 4 D. h. t.: „quoad is, qui locasset, vellet".

[5]) S. über das Wesen und die Form der Mieth-Kündigung namentlich Meißner a. a. O. S. 74—79.

[6]) Meißner S. 69.

Digitized by Google

Einer besonderen Form bedarf sie nicht; sie kann mündlich oder schriftlich erfolgen.

Die mündliche Kündigung kann nur dem betr. Miether oder Vermiether selbst oder deren ausdrücklich bestellten oder gesetzlichen Vertretern ausgesprochen werden. Insbesondere sind Ehefrauen, auch in Abwesenheit ihrer Ehemänner, zur Entgegennahme derartiger mündlicher Erklärungen an und für sich nicht befugt [7]), da die Verhandlungen in Hausmiethsachen über die Geschäfte zum Zwecke der Führung des Haushalts, in welchen die Ehefrau als Beauftragte und Vertreterin des Mannes gilt, hinausgehen. Dagegen kann ein Kündigungsbrief der Ehefrau in Abwesenheit des Mannes rechtsgültig zugestellt werden, da anerkannt werden muß, daß die Ehefrauen, wie auch andere erwachsene Hausgenossen, in Abwesenheit des Familienvaters zur Annahme der für ihn bestimmten Zuschriften einen allgemeinen Auftrag haben [8]).

In jedem Fall ist es für den Kündigenden von Wichtigkeit, sich den Beweis der erfolgten Kündigung zu sichern. Dieser Zweck wird am besten durch die gerichtliche Kündigung erreicht. Dieselbe besteht darin, daß der Kündigende seine diesfallsige Erklärung bei dem persönlichen Gericht Dessen, dem gekündigt werden soll, schriftlich oder mündlich (zu Protokoll) anbringt und sie demselben bis zu einem gewissen Termin zuzustellen beantragt, das Gericht aber diese Erklärung dem andern Theile ohne Androhung eines Rechtsnachtheils zufertigt und dem Antragsteller davon, daß und wann dem andern Theil die Kündigung zugefertigt worden, Nachricht giebt. Für die Behändigung solcher Kündigungen gelten dieselben Grundsätze, wie für die Behändigung gerichtlicher Verfügungen überhaupt; insbesondere können sie bei Abwesenheit dessen, dem zugestellt werden soll, auch an seine Ehefrau, oder an seine erwachsenen Familienglieder oder

---

[7]) Meißner S. 75.

[8]) Vgl. deutsche Postordnung vom 18. Decbr. 1874 § 34, 35.

Digitized by Google

Dienstleute gültig erfolgen [9]) und es genügt in dem angegebenen Falle die rechtzeitig an diese Personen erfolgte Zustellung.

Abgesehen von der gerichtlichen Kündigung kann sich übrigens der Kündigende den Beweis der Kündigung auch auf andere Weise, insbesondere durch Zuziehung von Zeugen zu derselben, durch Erklärung derselben in einem Privatbrief mit Post-Behändigungs-Schein [10]), durch Erwirkung eines schriftlichen Anerkenntnisses der Kündigung von Seiten des andern Theiles u. s. w. sichern.

Als eine einseitige Erklärung bedarf die Kündigung wie die Mahnung keiner besonderen Annahme. Die Verweigerung der Annahme macht eine an sich zulässige Kündigung nicht unstatthaft und ist auf der andern Seite zur Kraftlosmachung einer an sich unzulässigen Kündigung nicht erforderlich [11]).

Im Herzogthum und namentlich in der Stadt Gotha sind die Kündigungsfristen — wie fast überall, wo eine gesetzliche Bestimmung darüber fehlt — durch Herkommen eingeführt und zwar sind die für die Zahlung des Miethgeldes bestehenden bez. vereinbarten Fristen und Termine in doppelter Beziehung maßgebend.

a) Zunächst nämlich bestimmt sich nach der Dauer der Zahlungsfrist auch diejenige der Kündigungsfrist. Wird also z. B. das Miethgeld nach dem Vertrag oder nach stillschweigender Uebereinkunft der Parteien monatlich entrichtet, so ist auch die Kündigungsfrist eine monatliche. Diese Regel ist für das ganze Land als gültig anzusehen; anders die folgende, für welche sich nur in der Stadt Gotha ein locales Gewohnheitsrecht nachweisen läßt.

b) Hier sind nämlich die Zahlungstermine — beim

[9]) S. Civilproceßordn. f. d. deutsche Reich § 166.
[10]) D. Postordn. § 22, 23.
[11]) Meißner S. 78 u. 79.

Digitized by Google

Mangel eines entgegen stehenden Abkommens — auch die ausschließlichen Kündigungstermine, so daß nur an diesen Terminen wirksam gekündigt werden kann und eine außerhalb derselben (mitten im Monat, im Vierteljahr) erfolgte Kündigung erst vom nächsten Zahlungstermine ab in Kraft tritt. Regelmäßig werden hiernach die Kündigungstermine mit den Umzugsterminen (dem ersten des Monats bei kleineren und dem Beginn des Quartals bei größeren Miethen) zusammenfallen, weil zu diesen Terminen fast stets auch die Miethgeldraten entrichtet werden.

Dieses Herkommen (s. b) war früher nicht unbestritten, hat sich aber im Lauf der letzten Jahrzehnte zu einer sowohl im Publicum als in der Gerichtspraxis respectirten Rechtsnorm in der Weise herangebildet, daß die Beschränkung der Kündigung auf die erwähnten Termine anfänglich mit zunehmender Häufigkeit in den Verträgen ausdrücklich vereinbart, allmälig aber auch beim Mangel besonderer Vereinbarung stillschweigend vorausgesetzt wurde.

Jedenfalls spricht dafür die Billigkeit und das praktische Bedürfniß, da bei einer mitten im Monat oder im Quartal eintretenden Kündigung das Miethverhältniß zu einer Zeit zu Ende gehen würde, wo die Vermiether keine neuen Miether und namentlich die Miether keine anderweiten Quartiere finden könnten.

Das Sächsische B.GB. setzt über die Dauer der Miethe und über die Kündigungsfristen in § 1215 Folgendes fest:

Ist keine Zeit bestimmt, so ist bei Wohnungen und anderen Miethräumen, wenn der jährliche Miethzins fünfzig Thaler und mehr beträgt, einjährige und, wenn er weniger als fünfzig Thaler beträgt, halbjährige Dauer des Miethvertrages anzunehmen; es endigt aber der Vertrag nach dieser Zeit blos dann, wenn eine Kündigung, und zwar bei einem jährlichen Miethzinsbetrag von fünfzig Thalern oder mehr,

Digitized by Google

wenigstens ein halbes Jahr und bei einem Miethzinsbetrag unter fünfzig Thalern, wenigstens ein Vierteljahr vor der beabsichtigten Auflösung des Vertrages erfolgt ist. Die Kündigung muß im ersteren Falle spätestens am 31. März oder am 30. September, im letzteren spätestens am 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember erfolgen, wenn sie für den Schluß des nächsten Kalenderhalbjahres oder Kalendervierteljahres gelten soll. Miethverträge, in welchen ein monatlicher oder wöchentlicher Miethzins ausgemacht ist, sind monatlicher oder wöchentlicher Kündigung unterworfen.

Nach Preußischem Recht ist, wenn nichts Anderes bedungen ist, die Kündigung in den ersten drei Tagen desjenigen Quartales, mit dessen Ablauf der Besitz geräumt werden soll, und bei monatweise gemietheten Wohnungen spätestens am 15. des laufenden Monats zu bewirken. A.LR. § 344 d. T. Verordn. v. 9. Januar 1812. Sie ist an keine (schriftliche) Form gebunden. § 348 d. T.

Widerspricht der Andere einer ihm gehörig d. h. zur gehörigen Zeit geschehenen Aufkündigung nicht innerhalb 8 Tagen von der Bekanntmachung an, so wird angenommen, daß er sich dieselbe habe gefallen lassen und es findet kein fernerer Einwand gegen ihre materielle Zulässigkeit statt. § 349 d. T. Koch, Commentar, Anm. 70—72 zu § 349. Förster, § 136 Anm. 133 und 134. A. M. ist über die Bedeutung des Wortes: „gehörig" Abert, S. 27 Anm. 16.

§ 17. Fortsetzung: Stillschweigende Erneuerung des Miethvertrages.

Eine stillschweigende Erneuerung des Miethvertrages liegt dann vor, wenn nach Beendigung des ursprünglichen Vertragsverhältnisses, also nach Ablauf der im Voraus bestimmten Zeit oder der Kündigungsfrist [1]) der Miether ferner im Logis

[1]) Bei einem auf unbestimmte Zeit eingegangenen Miethvertrag kann, so lange ihm nicht durch Kündigung ein bestimmtes Ziel gegeben ist, von

Digitized by Google

verbleibt und der Vermiether ihn wissentlich und ohne Widerspruch wohnen läßt [2])

In diesem Fall bestehen die Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages — mit Ausnahme etwaiger, von dritten Personen für die Verbindlichkeiten des Miethers bestellter Pfandrechte — unverändert fort. Fraglich bleibt aber, **auf wie lange** der Vertrag als erneuert gilt. Diese Frage ist in Folge der unklaren und mehrdeutigen Fassung der dafür maßgebenden Römischen Rechtsvorschrift [3]) sehr bestritten. Indessen

---

stillschweigender Erneuerung keine Rede sein. Puchta, Vorlesungen II § 369. Siebenhaar Anm. zu § 1215 u. 1218 des B.GB.

[2]) l. 13 § 11; l. 14 D. h. t.; l. 16 Cod. h. t. S. Archiv XXXII 34. Uebrigens ist gegen die durch die stillschweigende Fortsetzung des Miethverhältnisses begründete Vermuthung einer Erneuerung des Vertrags der Gegenbeweis nicht ausgeschlossen, daß die stillschweigende Fortsetzung auf einen andern Grund (z. B. gezwungenes Wohnenbleiben des Miethers in Folge gefährlicher Erkrankung eines seiner Familienangehörigen oder wegen augenblicklichen Mangels eines andern Quartiers) zurückzuführen und nicht als Vertragserneuerung auszulegen sei. Ueberhaupt wird man, um zu einem sicheren Schlusse zu gelangen, neben dem Umstand, daß der Miether unter stillschweigender Duldung des Vermiethers wohnen bleibt, auch die sonstigen concreten Verhältnisse in Betracht ziehen müssen. So wird man mit Sicherheit eine relocatio tacita namentlich dann annehmen können, wenn der Miether nach Ablauf der ursprünglichen Zeit für die Fortbenutzung des Quartiers Miethgeld an den Vermiether bezahlt und dieser solches annimmt oder wenn der Letztere auf die Bitte des Miethers, ihn ferner wohnen zu lassen, keinen Einspruch erhebt oder wenn das Verhältniß eine erhebliche Zeit über den Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer hinaus fortgesetzt wird. Besonders vorsichtig wird man in der Annahme einer r. t. dann sein müssen, wenn vorher eine ausdrückliche Aufkündigung des Miethverhältnisses stattgefunden hatte, weil hier die direct entgegenstehende wörtliche Erklärung durch die vorliegende factische beseitigt werden muß. Siehe Weiske's RL. VII S. 784 Anm. 84.

[3]) Der Schlußsatz der l. 13 § 11 locati: „Quod autem diximus, taciturnitate utriusque partis colonum reconduxisse videri, ita accipiendum est, ut in ipso anno, quo tacuerunt, videantur eandem locationem renovasse, non etiam in sequentibus annis, etsi lustrum forte ab initio fuerat conductioni praestitum. Sed et si secundo quoque anno post finitum lustrum nihil fuerit contrarium actum, eandem videri locationem in illo anno permansisse. Hoc enim ipso, quod tacuerunt, consensisse videntur. Et hoc deinceps in unoquoque anno observandum est. In urbanis autem praediis alio jure utimur, ut prout quisque

Digitized by Google

läßt sich doch gegenwärtig auf Grund der herrschenden Auslegung und unter Berücksichtigung der auf deutscher Gewohnheit beruhenden Grundsätze über Kündigungsfristen und Kündigungstermine, welche auch jener Römischen Observanz [4]) gegenüber in Betracht kommen und deren ursprüngliche Bedeutung modificiren, als Regel aufstellen, daß nach eingetretener stillschweigender Erneuerung eines Miethvertrages jeder Theil beliebig aufkündigen kann, dabei aber an die für den ursprünglichen Vertrag bedungenen oder — in deren Ermangelung — an die ortsüblichen Kündigungs-Fristen und Termine gebunden ist, daß also das Verhältniß sich im Wesentlichen ebenso wie bei einem von vorn herein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag (s. oben) gestaltet [5]).

Eine Ausnahme von dieser Regel tritt nach ausdrücklicher Gesetzesvorschrift nur dann ein, wenn beide Theile in einem schriftlichen Miethvertrag für das ursprüngliche Vertrags-

habitaverit, ita et obligetur, nisi in scriptis certum tempus conductioni comprehensum est. (Ulpian.)

[4]) Alio jure utimur.

[5]) Die Worte: „ut prout quisque habitaverit, ita et obligetur" stellen — nach der jetzt allgemein angenommenen Interpretation — an und für sich blos die Regel auf, daß der Vertrag nur auf die Dauer des wirklichen Gebrauches als erneuert gelte, also jeder Theil dem andern beliebig aufkündigen könne. Glück XVII S. 285 u. 288. Vangerow III § 644 Anm. 2. Windscheid § 402 Z. 3. Seuffert § 329. Sintenis II § 115 Anm. 115. Dieser Satz erhält aber eine Beschränkung durch die wesentlich auf deutscher Gewohnheit beruhenden Grundsätze über die Kündigungsfristen und Termine, wonach im Interesse der Billigkeit, der bona fides, die wirkliche Aufhebung des Vertrages nicht sofort mit der Aufkündigung, sondern erst nach Ablauf einer bestimmten Zeit eintreten soll. So gut daher bei einem von vornherein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Miethvertrag, bei welchem nach reinem Römischen Recht jedem Theile zu jeder Zeit, die sofortige Aufhebung zustand, gegenwärtig der Aufkündigende hergebrachterweise die Kündigungsfristen einhalten muß, Windscheid § 402 Anm. 2, so sind auch in dem vorliegenden ganz analogen Falle diese Fristen, wo solche durch Vertrag, Gesetz oder Gewohnheit festgesetzt sind, zu beobachten. Sintenis a. a. O. Seuffert § 329 a. E. u. namentlich Holzschuher III § 298 1, I, sowie die von ihm bei Anm. * citirten. Ebenso der oberste Gerichtshof für Bayern in einem Erk. v. 25. Januar 1875. S. Archiv N. F. I (Bd. 31) No. 29.

Digitized by Google

verhältniß eine bestimmte Zeitdauer (z. B. auf drei Monate, auf Ein Jahr) festgesetzt haben, in welchem Falle der Vertrag als um diese Zeitdauer verlängert angesehen werden soll [6]).

Bleibt der Miether nach Ablauf des Miethvertrages ohne eine Erneuerung oder Verlängerung desselben wohnen, so hat er dem Vermiether dafür keinen Miethzins, sondern eine Entschädigung zu leisten, deren Höhe im Zweifel allerdings nach dem früheren Miethpreis bemessen wird [7]).

Die soeben aufgestellten Sätze über die Voraussetzungen und über die Dauer einer stillschweigenden Vertragserneuerung gelten namentlich auch im Herzogthum Gotha. Insbesondere kann hier von einer Anwendung der vom gemeinen Recht abweichenden Kursächs. Dec. 21 v. 1746 [8]) keine Rede sein, weil hier überhaupt nur die Kursächsischen Constitutionen (zum Theil), nicht aber die Decisionen Aufnahme gefunden haben [9]).

Wenn also im Herzogthum Gotha z. B. ein Vermiether

---

[6]) In dieser Weise wird wenigstens die in den Schlußworten der l. 13 § 11 cit.: „nisi in scriptis certum tempus conductioni comprehensum est" — enthaltene Ausnahme von den meisten neueren Rechtslehrern gefaßt. S. vor Allem Vangerow a. a. O. Jedenfalls harmonirt diese Interpretation am meisten mit den doch zunächst in Betracht kommenden Worten jener Stelle, während allerdings die von Glück XVII S. 288 ff. Leyser, Medit. spec. 214 § 5. Göschen, Civilrecht § 512. Westphal § 905 und neuerdings namentlich von Puchta, Vorlesungen II § 369 vertretene Erklärung („wenn nicht in dem ursprünglichen Vertrage [in scriptis] eine bestimmte Dauer für eine stillschweigende Fortsetzung des Miethverhältnisses [conductioni] vereinbart ist") zu einem billigeren und natürlicheren Ergebniß führt und mit dem Grundsatz, daß die schriftliche Form bei Miethverträgen keinen Einfluß haben solle, besser in Einklang steht. — Im Ganzen wird dieser Ausnahmefall in der Praxis nur selten vorkommen.

[7]) S. Archiv XXVII 24.

[8]) S. hierüber Herrmann S. 35 ff. Heimbach, Sächs. Privatrecht § 245 Z. 2. Emminghaus S. 567 No. 21.

[9]) Heimbach a. a. O. § 57 Anm. 10. — Zus. 17 zu den N. B. zur LO. Brückner, Einleit. zum Wörterb. über die Goth. Landesges. (2. Aufl.) Seite 55.

Digitized by Google

seinem Miether, der das Miethgeld monatlich bezahlt, mithin auf monatliche Kündigung wohnt, für den 1. October gekündigt, darauf aber ihn wieder im Logis belassen und das Miethgeld für October am 1. November angenommen hat, so kann er der Regel nach das sonach stillschweigend verlängerte Vertragsverhältniß schon im November von Neuem kündigen; er muß aber hierbei noch die monatliche Kündigungsfrist beobachten. Diese würde z. B. nach dem oben erwähnten Herkommen in der Stadt Gotha erst mit dem 1. Dezember beginnen, der Miether also hier erst am 31. Dezember zum Auszug verpflichtet sein.

Das Sächsische B.GB. nimmt in § 1218 dann, wenn nach Ablauf der Miethzeit der Vertrag wissentlich fortgesetzt wird, ohne daß innerhalb 8 Tagen nach dem Ablauf ein Widerspruch erfolgt, eine Erneuerung unter den früheren Bedingungen (als Rechtsvermuthung) an und zwar bei Miethen über Wohnungen und andere Miethräume auf so lange, bis durch Kündigung (mit Beobachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen) die Auflösung des Miethvertrages herbeigeführt wird. S. hierüber Siebenhaar Anmerk. zu dem angef. §. Meißner S. 80 ff.

Nach dem Preußischen A.LR. tritt eine stillschweigende Verlängerung dann ein, wenn der Miether nach Ablauf der Zeit noch im Besitz bleibt und Handlungen vorliegen, aus denen eine Einwilligung des Vermiethers in die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses gefolgert werden kann, z. B. wenn der Vermiether ferneren Miethzins ohne Vorbehalt annimmt. § 325—327 d. T.

Die Wirkungen einer schon erfolgten Kündigung können aber durch stillschweigende Verlängerung nicht aufgehoben werden. Förster, § 136 Anm. 172. Abert, S. 9 Anm. 20.

Die stillschweigende Verlängerung gilt in der Regel auf

Digitized by Google

1 Jahr oder auf die Dauer der im Vertrag festgesetzten Zeit. § 328 d. T. Förster, § 136 S. 203. Abert, S. 10.

Der Miether, der nach Ablauf der contractmäßigen Zeit ohne eine gültige Verlängerung im Besitz der Sache verbleibt, gilt als unredlicher Besitzer. Muß er während des Quartals oder Monats räumen, so zahlt er keinen Zins, wohl aber Entschädigung. Setzt er den Besitz ganze Quartale oder Monate fort, so muß er dafür, unbeschadet des Anspruchs des Vermiethers auf ein nachweisbares höheres Interesse, den contractmäßigen Miethzins entrichten. § 333 d. T. Koch, Anm. 63 zu diesem Paragraph.

2. Einseitige Aufhebung des Vertrages vor Ablauf desselben.

§ 18. a. Von Seiten des Vermiethers.

Das Miethverhältniß wird ferner beendigt

2) durch Ausübung des Rechts, den Vertrag vor Ablauf der Miethzeit, ohne Beobachtung einer Kündigungsfrist, einseitig aufzuheben.

Dieses Recht steht

a) dem Vermiether zu,

aa) wenn der Miether zwei Jahre lang mit dem Miethgeld in Rückstand bleibt [1]).

---

[1]) l. 54 § 1; l. 56 D. h. t. Nov. 120 cap. 8. C. 3 X de locato. Puchta § 369 Note c. Vangerow S. 464. Seuffert § 331 Z. 5. Holzschuher III § 299 S. 885 I d. S. Archiv II 172. XII 23. 152. XXII 38. — Glück XVII S. 387 u. Sintenis II § 118 Anm. 55 setzen voraus, daß der Vertrag auf mehr als zwei Jahre abgeschlossen und jährliche Zahlung des Miethgeldes vereinbart worden sei.

Andere, meist ältere Rechtslehrer: Berger, Oecon. jur. lib. III tit. V. th. 25 not. 3 no. 1. Hommel, Rhapsod. quaest. for. Vol. II Obs. 254. Boehmer, exerc. Tom. III p. 476 § 3. Westphal § 1020 nehmen an, daß in den cit. l. 54 § 1 u. l. 56 D. nur concrete Fälle mit verabredeter einjähriger Miethgeldzahlung behandelt seien, bei kürzeren als einjährigen Zahlungsterminen aber die dort angegebene Regel analoge Anwendung finden müsse, mithin der Rückstand zweier aufeinander folgender Termine genüge. Diese Ansicht hat auch für das Königreich Sachsen sowohl bei den dortigen Rechtslehrern Curtius § 1461 Z. 1, Haubold

Digitized by Google

Der Miether kann sich hiergegen auch nicht auf ein Abkommen, daß ihm innerhalb einer bestimmten Frist nicht gekündigt werden dürfe, berufen [2]), wohl aber die Aufhebung dadurch abwenden, daß er das rückständige Miethgeld bezahlt, ehe der Vermiether von seinem Aufhebungsrecht Gebrauch machen zu wollen erklärt [3]).

bb) wegen Mißbrauchs der Miethräume durch den Miether, d. h. wegen eines solchen Gebrauches, durch welchen dieselben — den ausdrücklichen Vertragsbestimmungen oder der natürlichen Beschaffenheit und gewöhnlichen Gebrauchsweise zuwider — zu Schaden kommen oder direct oder indirect eine Werthminderung erleiden können [4]).

Dahin gehört z. B. öfteres leichtsinniges Umgehen mit Feuer und Licht, öftere Störung der häuslichen Ruhe in Folge von Trunksucht, Betrieb eines verbotenen Gewerbes (Bordell)

§ 285, s. auch Meißner S. 85 Anm. 2 als auch neuerdings im B.GB. § 1220 Eingang gefunden. Für das gemeine Sächs. Recht läßt sich indessen, obwohl früher von Jena aus in diesem Sinne erkannt worden ist, Emminghaus S. 566 No. 12, eine constante und unstrittige Praxis zu Gunsten des Aufhebungsrechtes auf Grund von nur zwei rückständigen Terminen nicht nachweisen. Wohl aber ist zuzugeben, daß die römisch-rechtliche Vorschrift, die bei dem Römischen Brauche, Häuser in der Regel auf 5 Jahre zu vermiethen (Glück XVII S. 387 Anm. 96), praktisch sein mochte, dem Bedürfniß des neueren Verkehrs durchaus nicht mehr genügt und daß sie namentlich bei der Wohnungsmiethe, bei welcher jetzt regelmäßig kürzere (monatliche oder vierteljährliche) Zahlungstermine und ebenso auch kürzere Kündigungsfristen vorkommen, meistentheils illusorisch ist, da z. B. bei vierteljährlicher Zahlung gewiß kein Vermiether seinem Miether 7 Termine creditiren, sondern lange vor Ablauf der 2 Jahre das Miethverhältniß auf andere Weise (durch Kündigung) lösen wird. Legislatorisch ist daher gewiß der im A.LR. § 298 und im B.GB. § 1220 angenommenen Ansicht der Vorzug zu geben.

[2]) Denn Voraussetzung beim pactum de non expellendo ist immer: „si conductor pensionibus paruerit". l. 54 § 1 D. cit.

[3]) c. 2 X cit.: „si, cum canonem per biennium non solvisset, sibi satisfactione celeri non providit". Glück XVII S. 389. Windscheid § 402 Anm. 6; § 222 Anm. 10. Holzschuher III S. 885 Id.

[4]) l. 3 Cod. h. t. „male in re versatus". C. 3 X cit. S. Archiv II 38. XII 265. XIX 38.

Digitized by Google

oder eines Gewerbes, welches die Luft verpestet, sofern nicht der Vermiether schon bei Eingehung des Vertrages darum wußte, die Benutzung einer herrschaftlich ausgestatteten Wohnung als Werkstätte oder Lagerraum, das Halten von Thieren, welche das Haus verunreinigen oder die Bewohner stören, namentlich bissiger Hunde, ferner Spalten von Holz oder Abhalten von Wäschen in den oberen Stockwerken, sofern das Haus dadurch leidet oder gefährdet wird, erhebliche Unreinlichkeit oder Einbringung von Ungeziefer.

Auf Grund der das Miethverhältniß beherrschenden Billigkeit (bona fides) wird übrigens hier in der Regel eine vorgängige fruchtlos gebliebenene Abmahnung von Seiten des Vermiethers zu erfordern sein.

cc) wegen einer nothwendigen, die Fortsetzung des Gebrauches durch den Miether nicht zulassenden Reparatur am Hause [5]);

dd) wegen unvorhergesehenen eigenen Bedürfnisses [6]).

Dagegen wird beim Konkurs des Miethers — wenigstens nach der herrschenden Ansicht — nicht dem Vermiether, sondern nur der Gläubigerschaft des Miethers die sofortige Aufhebung des Miethverhältnisses gestattet, während letzteres bestehen bleibt, sofern die Gläubigerschaft von dieser Befugniß keinen Gebrauch macht [7]).

---

[5]) l. 3 Cod. h. t. „si corrigere eam maluerit". l. 30, 35 D. h. t. — Der Vermiether kann in diesem Falle nur auf die Zeit des wirklichen Gebrauches durch den Miether den Miethzins verlangen.

[6]) l. 3 Cod. h. t. „si propriis usibus dominus aedis eam necessariam esse probaverit" c. 3 X cit. S. Archiv XXIV 203. Also wenn z. B. der Vermiether seine eigene Wohnung in Folge von Brand oder Ueberschwemmung verliert oder wenn er das Quartier für Familienangehörige, für die er zu sorgen hat, nothwendig braucht. Das Miethgeld ist hier ebenfalls nur auf die Zeit der wirklichen Benutzung zu zahlen, ein weitergehendes Interesse aber dem Miether nicht zu vergüten.

[7]) Glück XVIII S. 34 ff. Sintenis II § 118 Anm. 118. Bayer, Theorie des Concursproc. 4. Auflage. § 31. Schweppe, Concurs der Gläubiger § 62. Holzschuher III § 299 S. 882. Blätter f. RPfl. XIX S. 323. — A. M. ist Puchta § 369 und theilweise auch Seuffert § 331 Z. 4. — Wird das Miethverhältniß von der Gläubigerschaft des

Digitized by Google

Ueber den Einfluß des Konkurses des Vermiethers auf das Miethverhältniß s. den folgenden Paragraphen.

Für das Herzogthum Gotha ist die gemeinrechtliche Vorschrift, wonach zur Aufhebung des Vertrages ein zweijähriger Miethgeld-Rückstand erfordert wird, noch neuerdings durch ein Erkenntniß des gemeinschaftlichen Appellationsgerichts zu Eisenach vom 5. Mai 1876 i. S. Stengel/Buckel (Gotha) als fortdauernd giltig anerkannt worden.

Nach dem Sächsischen B.GB. § 1220 kann der Vermiether vor der Zeit von dem Vertrage abgehen, wenn

aa) der Miether den Zins in zwei vollen hinter einander folgenden Terminen in Rückstand läßt und den Vermiether nicht befriedigt, bevor dieser von dem Vertrage abgehen zu wollen erklärt,

bb) der Miether und im Fall einer Untermiethe der Untermiether die Sache mißbraucht oder vertragswidrig gebraucht und ungeachtet einer Abmahnung von Seiten des Vermiethers nicht davon absteht,

cc) während der Dauer des Vertrages sich die Nothwendigkeit ergiebt, eine Ausbesserung der Sache vorzunehmen, durch welche deren Benutzung dauernd gehindernd wird,

dd) zu dem Vermögen des Miethers Konkurs ausbricht.

Die (durch gesperrte Schrift) hervorgehobenen Stellen weichen vom gemeinen Recht ab, ebenso ist der gemeinrechtliche Fall der Auflösung wegen eigenen Bedarfs im B.GB. nicht aufgenommen.

Nach Preußischem Recht ist der Vermiether

Miethers nicht aufgehoben, so ist der von der Eröffnung des Konkurses an fällig werdende Miethzins als Masseschuld anzusehen.

Digitized by Google

aa) bei verweigerter Erfüllung des Vertrages von Seiten des andern Theiles,

bb) beim Rückstand zweier vollen Miethzinstermine zur Kündigung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist § 298 d. T. Koch, Anm. 38 zu diesem Paragraph. Förster, § 136, S. 200,

cc) beim Mißbrauch der Sache aber zur sofortigen Auflösung des Vertrags befugt § 387.

Ferner kann

dd) bei einem nothwendigen Hauptbau von jedem Theile ohne Beobachtung einer Kündigungsfrist das Miethverhältniß aufgehoben werden. § 363—365 d. T. Abert, S. 29, Anm. 22.

Ueber das im Fall des nothwendigen gerichtlichen Verkaufs dem Käufer und den Pfandgläubigern und über das beim Tod des Miethers dem Vermiether zustehende Kündigungsrecht s. oben § 12 und 15. — Die Aufhebung wegen eigenen Bedarfs des Miethers ist auch im A.LR. nicht aufgenommen.

Beim Konkurs des Miethers ist dessen Gläubigerschaft berechtigt (aber nicht verpflichtet), das Miethverhältniß noch vor Ablauf der dafür festgesetzten Zeit, jedoch unter Beobachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist, aufzulösen. § 366 I 21. Koch, Anm. 83 zu diesem Paragraph. Dem Vermiether steht in diesem Falle ein solches Kündigungsrecht nicht zu. Konkursordn. § 18, Abs. 1.

Die Deutsche Konkursordnung giebt in § 17, wenn die Uebergabe der vermietheten Sache bei Eröffnung des Konkursverfahrens schon erfolgt ist, beim Konkurs des Miethers sowohl dessen Masseverwalter als dem Vermiether das Recht der Kündigung und zwar unter Beobachtung der gesetzlichen oder ortsüblichen Frist, falls eine kürzere Frist oder nähere Zeit nicht bedungen worden.

Digitized by Google

War dagegen die Uebergabe der Sache bei Eröffnung des Verfahrens noch nicht erfolgt, so kann nach § 18 der andere Theil (der Vermiether) von dem Vertrage abgehen, gleich als ob derselbe nicht geschlossen wäre, muß aber seinen diesfallsigen Entschluß auf Erfordern des Verwalters demselben ohne Verzug erklären, widrigenfalls der Verwalter auf der Erfüllung des Vertrages bestehen kann.

§ 19. b. Von Seiten des Miethers.

Der Miether kann vor der Zeit den Vertrag aufheben:

aa) wegen erheblicher Säumniß des Vermiethers in der Einräumung des Miethquartiers [1]);

bb) wegen Hinderung oder beträchtlicher Erschwerung des Gebrauches in Folge von Mängeln und Uebelständen des Quartiers (z. B. Feuchtigkeit, Rauch, Ungeziefer, namentlich Ratten und Wanzen, sofern letztere nicht eine allgemeine Hausplage in der betr. Stadt sind) oder in Folge von Handlungen des Vermiethers oder dritter Personen (z. B. Störungen durch Bauten des Vermiethers, Unterlassung der nothwendigen Reparaturen an Fenstern, Oefen und Thüren, Störungen durch Bauten oder lästigen Gewerbebetrieb des Nachbars) [2]).

---

[1]) l. 60 pr. D. h. t.; l. 24 § 4 D. h. t.: „Quodsi paucis diebus prohibuit, deinde poenitentiam agit, omniaque colono in integro sunt, nihil ex obligatione paucorum dierum mora minuet." Puchta § 369 Seuffert § 331 Anm. 15. Sintenis § 118 Anm. 43. Nur unter bestimmten Voraussetzungen läßt diesen Aufhebungsgrund gelten Windscheid § 402 Anm. 4. — Der Miether braucht sich namentlich dann nicht mehr an den Vertrag zu binden, wenn er in Folge der verzögerten Einräumung des Quartiers ein anderes gemiethet hat, indem dann eben nicht mehr „omnia in integro sunt". Hermann S. 55 u. 56. — Doch kann der Vermiether auch hier die Aufhebung durch Stellung eines gleich guten Quartiers abwenden. l. 60 pr. D. h. t.

[2]) l. 25 § 2; l. 27 pr.; l. 60 pr. D. h. t. Vangerow § 643 Anm. 1. Hermann § 82 S. 111. S. Archiv VII 171. XXIV 29. XXXII 35. Mit Rücksicht auf die bona fides wird auch hier in der Regel eine vorgängige

Digitized by Google

Die Befugniß des Miethers, den Vertrag aufzuheben, fällt weg, wenn er die betr. Uebelstände beim Abschluß des Vertrages gekannt hat oder sie durch Aufmerksamkeit und Sorgfalt selbst hätte abwenden können oder wenn ihm der Vermiether eine gleich gute Wohnung stellt.

cc) wegen gegründeter Besorgniß vor erheblichen Nachtheilen, die bei fernerem Verbleiben im Quartier drohen z. B. Furcht vor Einsturz des Hauses, vor ansteckender Krankheit, auch vor Mißhandlungen oder Entwendungen von Seiten des Vermiethers [3]).

Dagegen ist nach gemeinem Recht für den Miether kein Aufhebungsgrund eine Aenderung in seinen persönlichen Verhältnissen (Ankauf eines eigenen Hauses, nothwendiger Umzug oder Versetzung nach einem andern Orte) sowie der Konkurs des Vermiethers. Auch die Gläubiger des Letzteren können den Miethvertrag an sich nicht einseitig aufheben, wohl aber das Haus verkaufen lassen und auf diese Weise die Entfernung des Miethers herbeiführen, welcher dann seine Entschädigungsansprüche zum Konkurse anzumelden hat [4]).

Abweichend von der herrschenden gemeinrechtlichen Ansicht kann nach Gothaischem Landesrecht [5]) die Gläubigerschaft des Vermiethers (jedoch nicht auch der Miether), wenn ihr der Miether nicht zusagt, das Miethverhältniß aufheben und

---

fruchtlose Aufforderung des Miethers an den Vermiether zur Abstellung der Mängel, Störungen ꝛc. vorauszusetzen sein. Vgl. Hermann a. a. O. Sächs. B.GB. § 1221. —

[3]) l. 13 § 7, l. 27 § 1 D. h. t. Seuffert § 331. Bangerow III S. 465. S. Archiv XXVII 25: Rücktritt vom Vertrag aus Furcht vor Ratten in den Miethräumen. Blätter für RPfl. XI S. 240.

[4]) Glück XVIII S. 39. Seuffert § 331 Z. 4. Bayer, Concursproc. § 31. S. Archiv VI 303.

[5]) Goth. Proc.-Ordn. S. 156 § 5. Brückner, Goth. Privatrecht § 848. Vgl. auch Erl. Proc.-Ordn. zu Tit. 39 § 4. Haubold § 375.

Digitized by Google

die Entfernung desselben herbeiführen, wogegen dieser mit seinen Ansprüchen zum Konkurs verwiesen wird.

Nach dem Sächsischen B.GB. § 1221 kann der Miether vor Ablauf der Miethzeit vom Vertrage abgehen, wenn

aa) an der Sache Mängel entweder gleich Anfangs vorhanden sind oder später entstehen, welche deren Gebrauch in erheblicher Weise hindern oder erschweren und der Vermiether denselben nicht ohne Verzögerung abhilft;

bb) der Vermiether sich zu nothwendigen Ausbesserungen, ungeachtet der Aufforderung des Miethers nicht versteht;

cc) die Benutzung der Sache durch deren Aenderung oder auf andere Weise von Seiten der Vermiethers oder eines Dritten gehindert oder wesentlich geschmälert wird;

dd) der Vermiether die Einräumung der Benutzung, ungeachtet der Aufforderung von Seiten des Miethers, verzögert, oder

ee) von Fortsetzung der Benutzung eine erhebliche Gefahr für den Miether zu befürchten steht.

Beim Konkurs des Vermiethers kann nach der noch jetzt maßgebenden Bestimmung der Erl. Proc.-Ord. zu Tit. 39, § 4 (wie nach Goth. Recht) die Gläubigerschaft den Vertrag sofort auflösen, vorausgesetzt natürlich, daß nicht die Sachlage schon durch einen Verkauf des Grundstücks sich ändert. Meißner, S. 91.

Nach Preußischem Recht kann der Miether vor Ablauf der Vertragszeit

aa) mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn der andere Theil die Erfüllung verweigert; s. oben § 18,

bb) alsbald vom Vertrage abgehen, wenn ohne Verschulden des Miethers die Sache ganz oder zum größeren Theil für den Gebrauch untüchtig geworden ist, nicht aber, wenn äußere, nicht in der Sache selbst liegende Um-

Digitized by Google

stände den Gebrauch hindern. § 383 d. T. Förſter, § 136, S. 199.

Ferner kann er

cc) wenn vor der Uebergabe der Miethräume das betr. Haus freiwillig an einen Dritten veräußert worden iſt, ſofort vom Vertrag zurücktreten, ohne erſt zu kündigen, aber ohne dann auch eine Schadloshaltung beanſpruchen zu können. § 361, 362 d. T.;

dd) nicht freiwillig herbeigeführte Veränderungen in ſeinen perſönlichen Verhältniſſen, in Folge deren er von der Sache keinen Gebrauch machen kann, berechtigen ihn gegen Zahlung einer halbjährigen Miethe zu kündigen und ſofort abzugehen oder einen Untermiether zu ſtellen, gegen den nur erhebliche Einwendungen erhoben werden dürfen. § 376, 377 d. T. Muß er wegen eines drohenden oder ausgebrochenen Krieges als Soldat ins Feld rücken, ſo endigt der Miethvertrag mit Ablauf des Vierteljahres, in welchem ausmarſchirt wird. § 378, 379 d. T.

Endlich können

ee) beim Tod des Miethers ſeine Erben mit den oben (§ 15) erwähnten Vorausſetzungen und Beſchränkungen kündigen. § 371 d. T.

Ueber den Fall des nothwendigen Hauptbaues ſ. den vorhergehenden § 18.

Beim Konkurs des Vermiethers tritt die Gläubigerſchaft lediglich an deſſen Stelle, muß alſo, ebenſo wie der Miether, den Vertrag aushalten; aber bei freiwilliger Veräußerung bricht in dieſem Falle Kauf Miethe, wie beim nothwendigen Verkauf. Förſter, I S. 754. Konk.-Ordn. § 18, Abſ. 3.

Mit dem Preußiſchen Recht im Weſentlichen übereinſtimmend legt die Deutſche Konkursordnung § 17 Nr. 2 dem Konkurs des Vermiethers die Bedeutung bei, daß eine

Digitized by Google

freiwillige Veräußerung der vermietheten Sache durch den Konkursverwalter auf die Zulässigkeit der Kündigung, sowie auf die Dauer des Vertragsverhältnisses wie eine Zwangsversteigerung wirke.

Sechster Abschnitt.

Rechtsmittel zwischen Vermiether und Miether.

§ 20. 1. Klagen des Vermiethers gegen den Miether und Einreden des Letzteren.

Nachdem die dem Miether gegen dritte Personen, sowie die dem Käufer des vermietheten Grundstücks gegen den Miether zustehenden Klagen bereits oben in § 4 und 13 Erwähnung gefunden haben, sind jetzt noch die im Verhältniß zwischen Vermiether und Miether vorkommenden hauptsächlichen Klagen, Einreden und Sicherungsmittel zu besprechen.

Es hat zunächst

1) der Vermiether gegen den Miether

a) die Klage aus dem Vertrag (actio locati) auf Erfüllung der vertragsmäßigen Verbindlichkeiten des Letzteren (s. oben § 8—10), insbesondere auch — als Exmissionsklage — auf Räumung des Quartiers beim Ablauf der Miethzeit, sowie auf Aufhebung des Miethverhältnisses vor Ablauf der vertragsmäßigen Zeit aus den in § 18 angegebenen Gründen.

Dagegen ist die Anwendung von Selbsthülfe gegen den die Räumung verweigernden Miether unzulässig[1]) (auch dann, wenn nur ein mittelbarer Zwang, z. B. durch Aushängen von Fenstern und Thüren, ausgeübt

[1]) Glück XVII S. 390. Meißner S. 61.

Digitized by Google

wird) und setzt den Vermiether Entschädigungsansprüchen von Seiten des Miethers sowie der Bestrafung wegen Nöthigung nach § 240 des Reichsstrafgesetzbuches aus.

Außer der Vertragsklage kann der Vermiether

b) um Uebergriffe des Miethers während der Miethzeit abzuwehren oder nach Ablauf derselben die Räumung des Quartiers herbeizuführen, die dinglichen[2]) und Besitz[3])-Klagen sowie

c) zur Verfolgung von Entschädigungsansprüchen die Klage

---

[2]) Also je nach Umständen die rei vindicatio, negatoria, publiciana oder confessoria. Die auf das Eigenthum am Hause sich stützende vindicatio des Vermiethers setzt voraus, daß demselben der Besitz des Hauses entzogen ist, daß also der Miether, der an und für sich im Namen des Vermiethers detinirt und insoweit dessen Rechte nicht verletzt, den Besitz sich selbst anmaßt und den Eigenthümer nicht mehr zum Hause zuläßt. Dieser Fall wird in der Regel nur dann vorkommen, wenn der Miether das ganze Haus bewohnt und dem Vermiether den Zutritt dazu verwehrt. Denn wenn Letzterer — was das Gewöhnlichere ist — mit im Hause wohnt, so bleibt er auch Besitzer desselben; sein Besitz wird dadurch, daß der Miether z. B. ein einzelnes Stockwerk oder Zimmer inne hat und sich über die Dauer des Vertrages darin zu behaupten sucht, nicht aufgehoben, sondern nur gestört. S. oben § 13 Anm. 6. Es wird daher in diesem Fall die für partielle Eigenthumsverletzungen gegebene Negatorienklage zur Anwendung kommen müssen. Puchta, Vorles. I S. 326. S. auch Förster § 136 Note 187. Ziebarth § 11 S. 139.

Wegen des Unterschiedes zwischen der auf das Eigenthum des Vermiethers und der auf den Vertrag sich stützenden Exmissionsklage in Bezug auf die Beweislast über den behaupteten Ablauf der Miethzeit s. Seuffert § 328 Note 3 und S. Archiv VI 29. XXI 258. — Aus processualischen Gründen wird übrigens in der Regel die Exmissionsklage zweckmäßiger auf den Vertrag als auf das Eigenthum des Vermiethers zu stützen sein.

[3]) Mit den Besitzklagen (interdictum uti possidetis und unde vi oder Spolienklage) kann der Vermiether theils störende Uebergriffe des Miethers während der Miethzeit abwehren l. 3 § 3 D. uti possidetis (43, 17), theils die Räumung des Quartiers erzwingen, wenn sich der Miether nicht dazu verstehen will oder dem Vermiether bez. dessen Stellvertreter den Zutritt verwehrt: l. 12, 18 D. de vi (43, 16). Glück XVII S. 500, s. auch oben § 13 Anm. 9. — Wird während der Dauer des Vertragsverhältnisses mit der Besitzklage die Räumung des Logis verlangt, so kann der Miether auf Grund des Miethvertrages die Einrede der Arglist entgegensetzen. S. oben § 13 Anm. 11.

Digitized by Google

aus dem Aquilischen Gesetz [4]) sowie die Klage wegen Handelns gegen fremden Willen (interdictum quod vi aut clam [5]), welche beiden Klagen indessen sich gegenseitig und außerdem auch die Vertragsklage ausschließen, gegen den Miether erheben.

Endlich wird dem Vermiether (und auch dem Miether) von der Praxis die Anfechtung des Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte (laesio enormis) gegeben [6]).

Unter den Einreden des Miethers ist das gegen die Exmissionsklage geltend zu machende Zurückhaltungsrecht (Retentionsrecht) hervorzuheben, d. i. das Recht des Miethers, wegen der auf das Logis gemachten erstattbaren Verwendungen und bis zur Tilgung seines diesfallsigen Ersatzanspruches dem Vermiether die Rückgabe des Quartiers zu verweigern [7]).

---

[4]) l. 13 pr. § 4; l. 25 § 5; l. 30 § 2; l. 43 D. h. t. S. auch Windscheid § 455.

[5]) l. 25 § 5 D. h. t. Windscheid § 465.

[6]) Die römischen Rechtsquellen l. 2, 8 Cod. de rescind. vend. (4, 44) geben dieses Anfechtungsrecht nur dem Verkäufer. Auch dürfte zu einer Ausdehnung dieses singulären Rechtsmittels auf den Käufer sowie auf andere Vertragsverhältnisse kein Grund vorliegen. Puchta § 364 u. Vorl. dazu. Sintenis II § 116 Note 218. Vangerow III S. 352 u. 355. Förster II S. 98 Anm. 21. S. Archiv XII 151. Gleichwohl läßt eine langjährige constante Praxis unter analoger Anwendung des in der l. 2 Cod. cit. ausgesprochenen Billigkeitsgrundes „humanum est" diese Ausdehnung auf andere oneröse Geschäfte, insbesondere auch auf Pacht- und Miethverträge zu und dieser Praxis wird man, wie Vangerow a. a. O. selbst anerkennt, bei der Rechtsprechung Beachtung zu schenken haben. Windscheid § 396 Anm. 10. Sintenis u. Förster a. a. O. Glück XVII S. 122. Seuffert § 272 Note 6. Arndts § 307 und aus der Praxis S. Archiv XI 30 (Celle). XVII 232 (Wiesbaden). XXVII 220 (Darmstadt). Ebenso im gem. Sächs. R. s. Kurs. Const. 34 p. II. Emminghaus S. 147 No. 181 ff., namentlich No. 190. Bl. für RPfl. V S. 108 No. 1. XXIV (N. F. IV) S. 167 ff.

[7]) l. 27 § 5; l. 48 D. de R. V. (6, 1) Seuffert § 331 a. E. Weiskes RL. VII S. 784. S. Archiv VI 28. Nach der herrschenden Ansicht kann dieses Retentionsrecht nicht geltend gemacht werden wegen sonstiger Ansprüche (z. B. Entschädigungsforderungen) des Miethers aus dem Miethvertrag. Bl. f. RPfl. N. F. II S. 63. — Uebrigens wird dadurch der Miether eben nur zur Verweigerung der Herausgabe, nicht auch zugleich

Digitized by Google

Auf sein Eigenthum an den gemietheten Gebäuden kann sich der Miether der auf Rückgabe der Miethlocalitäten gerichteten (Vertrags-) Klage des Vermiethers gegenüber nicht berufen, außer wenn ihm das Eigenthumsrecht schon bei Eingehung des Miethvertrages zustand oder während der Miethzeit vom Vermiether auf ihn überging [8]).

Das Sächsische B.GB. schließt in § 864 die Anfechtung wegen enormer Verletzung bei allen Verträgen, also auch beim Miethvertrag, aus und beseitigt damit die oben Anm. 6 a. E. angeführte Vorschrift der Const. 34 p. II v. 1572.

Bezüglich der Eigenthumseinrede des Miethers hat es in § 1227 und 1184 die gemeinrechtliche Vorschrift mit der oben vorgetragenen Einschränkung angenommen.

Für das Preußische Recht ist namentlich die Natur der Exmissionsklage zu erörtern. Dieselbe kann einen verschiedenen Charakter annehmen, je nachdem sie vor oder nach

---

zur ferneren Benutzung der ihm vermietheten Räume befugt; bleibt er darin wohnen, so hat er dem Vermiether dafür Entschädigung zu leisten. Wochenbl. f. m. RF. 1867 S. 57.

[8]) l. 25 Cod. h. t.: „possessionem prius restituere debet et tunc de proprietate litigare." Sintenis II § 118 Note 104. — Von den Vertheidigern der hier vertretenen Ansicht wird mit Recht darauf hingewiesen, daß die l. 25 Cod. cit. durch die allgemeinen Grundsätze zu beschränken sei, wonach der Miethvertrag von Anfang an ungültig sei oder später ungültig werde bez. eine exceptio doli für den Miether gegen den Vermiether entstehe, wenn die gemiethete Sache schon bei Eingehung des Vertrages dem Miether gehörte oder ihm während der Dauer der Miethzeit vom Vermiether zum Eigenthum überlassen wurde. — Andere erklären diese Einrede unter Bezugnahme auf die allgemeine Fassung der cit. Stelle — wenigstens der Vertrags- und der Besitzklage gegenüber — schlechthin für unzulässig Glück XVII S. 499. Windscheid § 400 Note 18. Seuffert § 328 Note 3. — Auf den Fall einer vom Vermiether angestellten Besitzklage wird die Stelle bezogen von Puchta § 366. Förster I S. 771.

Digitized by Google

Ablauf der Vertragszeit angestellt wird. Im ersteren Falle kann sie nur auf den Vertrag gestützt, im letzteren Falle dagegen auch als Besitz- oder (allerdings nicht empfehlenswerth) als Eigenthumsklage angestellt werden. Hiernach ist dann auch die Beweislast verschieden, s. Förster, II S. 205. Abert, S. 43.

Wegen enormer Verletzung kann der Vertrag weder vom Vermiether noch vom Miether angefochten werden, s. Förster, II, S. 105, Anm. 81. Abert, S. 6, Anm. 9.

Was die sonstigen Einreden des Miethers anlangt, so steht demselben diejenige der Zurückhaltung nicht zu; vielmehr darf er, um Ersatz für Verwendungen zu erreichen, nur die Miethzinszahlung am letzten Termin verweigern. A.LR. § 397 d. T.

Dagegen wird die Einrede des Eigenthums gegen die Vertragsklage für statthaft erklärt. Förster, I S. 771 a. E.

§ 21. 2. Klagen des Miethers gegen den Vermiether.

2) Der Miether hat gegen den Vermiether

a) die Klage aus dem Vertrag (a. conducti) auf Erfüllung aller vertragsmäßigen Verpflichtungen des Letzteren, insbesondere auch auf Gewährung freien Abzuges, bei Beendigung des Miethverhältnisses und auf Zulassung der Wegschaffung seines im Miethquartier befindlichen Mobiliars [1]).

---

[1]) l. 11 Cod. h. t.; l. 19 § 5 D. h. t.; l. 33, 34 D. de damno inf. (39, 2): „quia possit ex conducto agere, si dominus eum migrare prohiberet." Sintenis § 118 Anm. 70. Weiskes RL. VII 771.

Das Röm. Recht gewährte dem Miether zur Erwirkung freien Abzuges bekanntlich noch das interdictum de migrando. S. Tit. D. de migrando (43, 32) Westphal § 1038. Diese Klage, welche mit dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermiethers an den eingebrachten Sachen des Miethers zusammenhing (vgl. l. 1 pr. D. de migr.) und im Interdictenproceß verhandelt wurde, war indessen schon im Römischen Recht wegen der in einem solchen Falle auch zulässigen extraordinaria cognitio nicht häufig („infrequens" l. 1 § 2 de migr.) und dürfte gegenwärtig — wenigstens da, wo das erwähnte gesetzliche Pfandrecht aufgehoben oder für Miethauflösungssachen überhaupt

Digitized by Google

Außerdem kann sich der Miether, sobald im einzelnen Falle die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen,

b) der Klagen wegen Zwangs (quod metus causa), wegen Arglist (doli), aus dem Aquilischen Gesetz [2]) und nach der — allerdings nicht unbestrittenen — Praxis auch der Klage wegen Handelns gegen Verbot (interd. quod vi aut clam) [3]) gegen den Vermiether bedienen, während ihm diesem gegenüber die possessorischen Rechtsmittel, insbesondere die Spolienklage nach der herrschenden Theorie versagt sind [4]).

Nach Preußischem Recht hat der Miether gegen den Vermiether außer der Klage aus dem Vertrag gegebenen Falles auch die Besitzklage, s. oben § 4.

§ 22. Pfand- und Zurückbehaltungsrecht (Retentionsrecht) des Vermiethers an den eingebrachten Sachen des Miethers.

a) Nach Römischem Recht.

Unter den Einreden bez. Sicherungsmitteln des Vermiethers gegen den Miether kömmt vor Allem das Pfand- und Zurückbehaltungsrecht des Ersteren an den eingebrachten Sachen

---

ein beschleunigtes Proceßverfahren gegeben ist — in der Vertragsklage aufgehen und keine Besonderheiten mehr bieten. Hermann § 121 Note 6. Dies gilt namentlich für das Gothaische wie für das Königl. Sächs. Recht. S. die Motive zu dem Goth. Proceßges. 173 II § 1 Z. 10 und Siebenhaar, Motive zu § 1228. S. dagegen Bl. f. RPfl. Bd. 19 S. 270, wo vom Oberappellationsgericht zu Jena die praktische Anwendbarkeit dieses Interdicts einer tacita hypotheca des Vermiethers gegenüber angenommen wird.

[2]) Ziebarth S. 142.

[3]) l. 12, 13 pr. D. quod vi aut clam (43, 24). Einzelne Fälle s. in l. 7 § 4, 9; l. 9 § 2; l. 7 § 10 D. cod. — S. Archiv VI 261. XVII 245. XXVI 11. Holzschuher II § 90 Fr. 7. Sintenis II § 124 Anm. 58. A. M. Ziebarth S. 142 Note 4.

[4]) S. Archiv VI 261. XXVI 11. Bl. f. RPfl. N. F. II S. 143. S. dagegen S. Archiv XXV 7. Bl. f. RPfl. N. F. III S. 248. Vgl. auch Förster § 136 Note 16. Ziebarth S. 219 a. E. u. oben § 4.

Digitized by Google

des Letzteren in Betracht. Dieses Recht hat sich im Lauf der Zeit und in den verschiedenen Gebieten verschieden gestaltet und vielfach zu Zweifeln und Streitfragen Anlaß gegeben.

a) Nach Römischem (gemeinem) Recht hat der Vermiether eines städtischen Grundstücks an den eingebrachten Sachen des Miethers ein gesetzliches Pfandrecht [1]).

Im Einzelnen ist zu diesem ältesten der gesetzlichen Pfandrechte des Römischen Rechts [2]) zu bemerken, daß dasselbe zusteht

aa) nur dem Vermiether eines städtischen d. i. in der Hauptsache nicht zum Fruchtziehen bestimmten Grundstücks, also insbesondere eines Wohngebäudes, eines Waarenlagers, Gewölbes oder Speichers, eines Lagerplatzes für Steine, Holz u. dergl. [3]) oder Demjenigen, der in sein Rechtsverhältniß eintritt [4]), nicht aber Demjenigen, der, ohne Verfügung über ein vermiethetes Grundstück zu haben, nur eine Miethzinsforderung abgetreten erhält;

bb) wegen aller aus dem Miethvertrage herrührenden und mit der Klage aus demselben verfolgbaren Ansprüche, also insbesondere wegen Miethgeld und Miethentschädigung [5]), nicht aber wegen Forderungen für

---

[1]) l. 4 pr. D. in qu. caus. pign. (20, 2): „Eo jure utimur, ut quae in praedia urbana inducta, illata sunt, pignori esse credantur, quasi id tacite convenerit.“ l. 6 pr. eod.; l. 4 pr. D. de pact. (2, 14); l. 7 Cod. in qu. caus. pign. (8, 15).

[2]) Glück XVIII S. 405 ff., wo auch die Entstehungsgeschichte dieses stillschweigenden Pfandrechts (anfänglich constante Bestellung durch Vertragswillen, woraus sich ein förmliches Gewohnheitsrecht entwickelte) erwähnt ist.

[3]) l. 3 D. (20, 2): „horreum, deversorium, area“. Windscheid § 231 Z. 1. Vangerow § 376 Anm. 1. S. Archiv IV 210. Ein Hausgarten wird als praedium urbanum betrachtet l. 198 D. de V. S. (50, 16).

[4]) So insbesondere dem Käufer eines Hauses, der in das Miethverhältniß seines Besitzvorgängers als Vermiether eintritt oder dem die Miethgeldforderung von Jenem cedirt wird. Holzschuher § 299 Fr. 16, e. Hermann S. 164.

[5]) l. 2 D. (20, 2): „non solum pro pensionibus, sed et si deteriorem habitationem fecerit culpa sua inquilinus“. Seuffert § 201 Anm. 4.

Digitized by Google

etwaige vom Vermiether zugleich mit der Wohnung gewährte Beköstigung des Miethers [6]);

cc) an allen zum Zweck der Benutzung der vermietheten Lokalität in dieselbe, als ihren regelmäßigen Stand- oder Aufbewahrungs-Ort eingebrachten Sachen [7]) — also insbesondere Möbel, Hausgeräthe, Wirthschaftssachen aller Art, auch Waaren, die mit der Bestimmung, im Miethlocal verkauft oder verbraucht zu werden eingebracht sind [8]) nicht aber Gelder, Werthpapiere, Schuldurkunden [9]) — des Miethers [10]) mit Ausnahme der gesetzlich der Execution nicht unterworfenen Sachen [11]);

dd) vom Augenblick der Einbringung an, auch wenn der Miethzins noch nicht fällig ist [12]), während die Wegschaffung, insbesondere im Fall des Verkaufes, an und für sich das einmal begründete Pfandrecht nicht aufhebt [13]).

---

[6]) Holtzendorff, Rechtslexikon II S. 153 ff.

[7]) l. 7 § 1 D. (20, 2): „sed ea sola, quae ut ibi sint, illata fuerint." Sintenis § 72.

[8]) Holzschuher III S. 870 Anm. * Entscheidungen des Reichsoberhandelsgerichts Bd. VI No. 65 S. 281 ff. Bei der Miethe eines Magazins, Waarenlagers u. dgl. werden die in gutem Glauben daraus veräußerten Stücke vom Pfandnexus wieder frei. Seuffert § 201 Anm. 2. § 196 Anm. 9. S. Meißner S. 110. Curtius § 1085 Anm. k.

[9]) Dernburg, Pfandr. S. 302. Holtzendorff, Rechtslex. a. a. O.

[10]) Nicht an Sachen seiner Ehefrau und seiner Kinder Curtius § 1085 Anm. l. Dresdner Annalen N. F. IV S. 132. Zeitschr. f. RPfl. u. Verw. N. F. XXXI S. 124. Anders, wenn die Ehefrau selbst Miethering ist. Wochenbl. f. m. RF. 1873. S. 136.

An den dem Miether nicht gehörigen Sachen hat der Vermiether wenigstens dem Miether gegenüber ein Retentionsrecht l. 1 § 5; l. 2 D. de migr. (43, 32).

[11]) Glück XVIII S. 405 ff. Holtzendorff RL. a. a. O. S. Archiv XXVI 111.

[12]) l. 9 D. qui potior. in pign. (20, 4). Bangerow, Holzschuher a. a. O. Seuffert § 201. Anm. 3 a.

[13]) „res oppignorata non aliter transit quam cum onere". l. 15 Cod. de pign. (8, 14). Dernburg a. a. O. I S. 296. Windscheid

Digitized by Google

Im Fall der Aftermiethe steht das erwähnte Recht auch dem Miether als Aftervermiether an den eingebrachten Sachen des Aftermiethers zu und außerdem hat an letzteren auch der Hauptvermiether ein Afterpfandrecht (subpignus) bis zum Belauf des Aftermiethzinses [14]).

Als ein Ausfluß des erwähnten gesetzlichen Pfandrechts [15]) steht ferner dem Vermiether die Befugniß zu, den Miether, wenn er vor Tilgung seiner Verbindlichkeiten die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen fortschaffen will, daran zu hindern und dieselben eigenmächtig, ohne Anrufung des Gerichts, zurückzuhalten [16]).

---

§ 231 Note 3 a. Bangerow § 376 Note 1 a. Dagegen fassen Andere dieses Pfandrecht blos als ein qualificirtes Retentionsrecht auf, so daß es nur durch Zurückhaltung wirksam werde und Dritten gegenüber nur im Fall der Veräußerung in fraudem creditorum oder wenn bereits darauf provocirt worden, geltend gemacht werden könne. Glück XVIII S. 428. Sintenis, Pfandrecht S. 467 und auch die neuere Praxis hat diese Ansicht, die allerdings eine größere Freiheit des Verkehrs vermittelt, hin und wieder zum Ausdruck gebracht. S. Archiv IV 210 (Lübeck). Zeitschr. f. RPfl. u. Verw. III S. 454 (Dresden). S. auch Seuffert § 201 Anm. 2.

[14]) l. 5 pr. D. 20, 2. l. 11 § 5 D. de pign. act. (13, 7). Glück XVIII S. 428. Puchta § 201 Z. 4. Windscheid § 231 Anm. 5. Förster § 136 Note 230.

[15]) Dieses Retentionsrecht ist kein selbständiges Recht und ebensowenig kann mit Rücksicht auf dasselbe die tacita hypotheca des R. R. als ein qualificirtes Retentionsrecht aufgefaßt werden, s. die vorhergehende Anm. — In älteren deutschen Stadtrechten wird dieses Retentionsrecht mit dem deutschen Selbstpfändungsrecht in Zusammenhang gebracht. Harder im Arch. für civ. Praxis Bd. 51 S. 115 f. auch oben Vorwort Anm. 2.

[16]) l. 9 D. in qu. caus. pign. (20, 2). l. 56 D. h. t. (19, 2). l. 33, 34 D. de damn. inf. (39, 2). l. 1 pr. § 1, 4 D. de migr. (43, 32). Windscheid § 236. Holzschuher § 299, 16, c. Diese Befugniß ist in gewisser Beziehung eine Abweichung von dem Grundsatz, daß der Pfandgläubiger sich nur mittelst Anrufung des Richters in den Besitz des Pfandes setzen solle s. l. 3 Cod. de pign. (8, 14) und unterscheidet sich auch dadurch, daß sie ohne vorherigen Besitz der betr. Sachen ausgeübt werden kann, von dem gewöhnlichen, wegen connexer Ansprüche gegebenen Retentionsrecht (exceptio doli), welches voraussetzt, daß der Berechtigte sich bereits in dem rechtmäßig erlangten Besitz (Detention) der zu retinirenden Sache befunden habe. Puchta § 94. Seuffert § 104. Note 7. Curtius, CivilR. § 476 Anm. a. Sintenis § 91 Anm. 80. S. Archiv V 105.

Digitized by Google

Macht der Vermiether von dieser Befugniß Gebrauch, dann steht er in Bezug auf die zurückbehaltenen Stücke einem Faustpfandgläubiger gleich und hat wie dieser den Besitzschutz [17]), namentlich in dem Fall, wenn der Miether die inne behaltenen Mobilien gewaltsam oder heimlich aus dem Gewahrsam des Vermiethers wegschaffen sollte.

Im Fall des Concurses des Miethers muß der Vermiether die zurückbehaltenen Stücke zur Konkursmasse ausliefern, hat aber Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung aus deren Erlös [18]).

§ 23. b) Nach Königlich (früher Kurfürstlich) Sächsischem Recht.

Die nach Römischem Recht dem Vermiether an dem eingebrachten Hausmobiliar des Miethers zustehende gesetzliche Hypothek ist in der neueren Gesetzgebung mehr und mehr zu einem qualificirten Retentionsrecht oder zu einem dem Faustpfand verwandten Recht umgestaltet worden.

Diesen Verlauf hat die Sache namentlich in Sachsen genommen.

Die alte Sächsische Proceßordnung v. 1622 gewährte in tit. 45 § 6 dem Vermiether noch die stillschweigende Hypothek des Römischen Rechts. Dagegen hob die Erläuterte Proceßordnung v. 1726 zu tit. 45 § 1 diese Hypothek auf, wie wohl mit dem Vorbehalt zu tit. 45 § 4: „Dahergegen denen locatoribus des juris retentionis in fructibus natis oder rebus illatis nach Unterschied der Fälle sich zu gebrauchen und solange in dem verpachteten Gute annoch vorhanden, sich daran loco pignoris zu halten unbenommen bleibt".

Ueber die rechtliche Natur und die Wirkungen dieses Retentionsrechtes, welches in einem Rescript vom 26. Juli 1764

---

[17]) Windscheid § 154 Note 3. Sintenis § 71 Anm. 16. Bruns Recht des Bes. S. 5 u. 6.

[18]) Glück XV S. 131 Bayer, Concursproc. § 28. S. Archiv XIII 304. Ebenso im Sächs. Recht Curtius § 1085 Bl. f. RPfl. XIX S. 272, 274.

Digitized by Google

als ein „quasi pignus“ bezeichnet wurde, standen sich in der Praxis zwei Meinungen gegenüber. Nach der einen, namentlich von dem Appellationsgericht zu Leipzig (Zeitschr. f. R.-Pfl. u. Verw. III S. 454, Wochenbl. f. m. R.-F. 1873 S. 166) vertretenen und von Einert in der Zeitschr. für R.-Pfl. u. Verw. N. F. VII S. 97 ff. ausführlich entwickelten Ansicht bestand dieses Retentionsrecht in einem Ueberreste der in der Hauptsache aufgehobenen römisch-rechtlichen Hypothek, nämlich in der Befugniß des Vermiethers, beim Auszug des mit Miethgeld im Rückstand befindlichen Miethers von dessen Mobiliar Besitz zu ergreifen. Mit diesem Moment sollte an den zurückgehaltenen Sachen ein Faustpfand, also ein dingliches Recht, entstehen, welches allen nach diesem Zeitpunkt von Dritten (durch Kauf, Hülfsvollstreckung) erworbenen Rechten vorging, während der Vermiether die vorher constituirten Eigenthums- oder Pfandrechte Dritter an diesen Sachen, auch wenn sie in den Miethräumen verblieben, zu respectiren hatte und nicht in der Lage war, deren Entstehung zu hindern.

Nach der anderen Ansicht, die im Anschluß an die Ausführungen von Kind Quaest. for. Tom. IV. Cap. 22 p. 148 ed. II namentlich von dem Oberappellationsgericht zu Dresden (Zeitschr. f. R.-Pfl. und Verw. VIII S. 88 XXX S. 51, Dresdener Annalen N. F. V S. 456) ausgeführt und im Wesentlichen auch von Schmidt, Vorl. über Sächs. Privatrecht I S. 98. Herrmann, S. 164 ff. vertreten worden ist, sollte in jener Stelle der Erl. Proceßordnung dem Vermiether ein nicht erst mit der Besitzergreifung, sondern bereits mit der Fälligkeit einer Miethgeldforderung entstehendes, dem Faustpfand der Wirkung nach gleichstehendes Recht gewährt und hierbei die Thatsache, daß die Sachen in dem Grundstücke vorhanden wären, der wirklichen Uebergabe, welche im Uebrigen zur Begründung des Pfandrechts an Mobilien erforderlich war, unter Annahme einer ficta possessio gleichgestellt werden. Demgemäß ging dieses quasi piguus auch ohne Besitzergreifung von Seiten des Vermiethers einem jeden nach

Digitized by Google

Fälligkeit des Miethzinses von einem Dritten daran erworbenen Eigenthumsrecht (sofern nur die Sachen dabei im Miethlogis verblieben) sowie einem durch Hülfsvollstreckung von einem Dritten daran erworbenen Pfandrecht vor und gewährte in letzterem Falle dem Vermiether, sofern derselbe nur bei der nicht von ihm zu hindernden Wegschaffung sich sein Recht vorbehielt, Anspruch auf prioritätische Befriedigung aus dem Erlös der Pfandstücke.

Neuerdings bestimmt das B.GB. in Bezug auf diese Frage in § 1228: „Der Verpachter oder Vermiether von Grundstücken kann wegen der Vertragsverbindlichkeiten des Pachters oder Miethers die in den erpachteten oder ermietheten Räumen noch vorhandenen Sachen des Pachters oder Miethers . . . . zurückbehalten. Er kann dieses Recht auch gegen den Unterpachter oder Untermiether ausüben, jedoch, soviel es die diesem gehörigen Sachen betrifft, blos soweit als der Unterverpachter oder Untervermiether eine Forderung aus dem Vertrage an den Unterpachter oder Untermiether hat. An Gegenständen, in welche die Hülfe nicht vollstreckt werden darf, kann dieses Recht nicht ausgeübt werden".

Mit dieser Bestimmung ist indessen der frühere Streit nicht völlig beseitigt worden; denn einestheils hat das Appellationsgericht zu Leipzig, namentlich unter Anschluß an eine Bemerkung in den Motiven zu § 1228, „daß dieser Paragraph dem Vermiether blos ein einfaches Retentionsrecht gebe, dessen Wirkung in der Konkursordnung näher zu bestimmen sein werde" (s. Siebenhaar, Commentar zu § 1228), an seiner früheren Ansicht festgehalten (W.-Bl. f. m. R. F. 1873 S. 166); andrerseits ist auch das Oberappellationsgericht zu Dresden bei seiner früheren Auffassung verblieben (Zeitschr. f. R.-Pfl. und Verw. XXX S. 51 ff.), indem es geltend macht, daß durch § 1228 des B.GB. an der früheren Bestimmung der Erl. Proc.-Ord. nichts geändert werde und dem auch die angegebene Fassung der Motive nicht entgegen stehe, vielmehr die darin enthaltene Verweisung auf die durch das B.GB. nicht

Digitized by Google

geänderte Konkursordnung ergebe, daß die letztere, d. i. die Vorschrift der Erl. Proc.-Ordnung in dem ihr früher beigelegten Sinn in Bezug auf die Wirkung dieses Rechts auch ferner maßgebend sein solle.

Diese letztere Ansicht, die außer von Schmidt a. a. O. auch von Meißner, Miethvertrag S. 108 und 120 vorgetragen wird, kann wohl jetzt als die herrschende angesehen werden.

§ 24. c) Nach Gothaischem Recht.

Weit mißlicher als nach Königlich Sächsischem Recht steht es um die Zurückhaltungs-Befugniß des Vermiethers nach der Gothaischen Gesetzgebung.

Das gesetzliche Pfandrecht des Vermiethers ist mit den meisten übrigen stillschweigenden Hypotheken des Römischen Rechts durch die Gothaische Proceßordnung v. J. 1776 S. 214 § 5 ausdrücklich aufgehoben.

Von einem Zurückhaltungsrecht des Vermiethers ist in der Gothaischen Landesgesetzgebung nirgends die Rede. Im Gegentheil will letztere dem Vermiether ein solches Recht offenbar nicht zugestehen. Dies ergiebt sich

a) daraus, daß die Gothaische Prozeßordnung, obschon im Uebrigen der Erläuterten Proceßordnung nachgebildet, doch bei der Aufhebung der meisten stillschweigenden Pfandrechte den oben erwähnten Vorbehalt der Erl. Proc.-Ordn. zu Gunsten der Retentionsrechte der Vermiether und Verpachter nicht mit aufgenommen, sondern dem Vermiether nur in Cap. XXXVIII § 1 Z. 6 die Befugniß, gegen seinen Miether wegen des Miethzinses gerichtliche Arrestanlegung zu beantragen, gewährt, dabei aber (S. 228 § 4) verordnet hat, daß in Zukunft durch Anlegung des Arrestes kein dingliches oder Vorzugsrecht erlangt werden könne. — Vorschriften, die im Wesentlichen in § 2 Z. 5 und in § 17 des an die Stelle jenes Cap. XXXVIII der Proc.-Ordn. ge-

Digitized by Google

tretenen neueren Gesetzes über den Arrestproceß vom 18. October 1837 (Bd. III S. 503 der Ges.-Samml.) wiederholt sind.

b) aus der Vorschrift des Zus. VI (vom 7. August 1794) S. 28 Nr. 53 zu Cap. XXXVII S. 206 Nr. 1 der Proc.-Ordn. daß in der I. Klasse der Konkursgläubiger, unmittelbar nach den Konkurskosten und Masseschulden, acht Stellen vor den in demselben Zusatze erwähnten Faustpfandgläubigern und (gewöhnlichen) Retentionsrechten locirt werden soll: „I[b]) aller noch von derjenigen Wohnung, welche der gemeine Schuldner zuletzt vor der Eröffnung des Konkurses gehabt hat, zurückstehende Miethzins" — ein Vorzugsrecht, das in Ges. 470 § 27 Z. 1 (vom 22/4 1854) auf einen einjährigen Miethzinsrückstand beschränkt worden ist.

Hiernach hat also die Landesgesetzgebung dem Vermiether als Ersatz für das aufgehobene gesetzliche Pfandrecht nur die Arrestklage und ein absolutes Privilegium im Konkurse gewährt.

Allerdings wird im täglichen Verkehr die Retentionsbefugniß des Vermiethers seit Jahren zur Anwendung gebracht und respectirt, auch selbst in der Praxis der Gerichte, welche dabei offenbar unter dem Einfluß der oben erwähnten Kurfürstlich bez. Königlich Sächsischen Gesetzgebung und Praxis sowie unter dem Einfluß der Reminiscenz an jenes früher mit der römisch-rechtlichen Hypothek zusammenhängende Retentionsrecht steht, anerkannt und geschützt.

Gleichwohl läßt sich gegenüber jenen ausdrücklichen, der Aufnahme dieses Rechts sich entgegen stellenden landesgesetzlichen Vorschriften ein wirkliches Gewohnheitsrechts abweichenden Inhalts, also zu Gunsten der Retentionsbefugniß des Vermiethers, schwerlich nachweisen [1]).

---

[1]) Der Verfasser selbst hatte in seiner früheren Abhandlung Bl. f. RPfl. N. F. I S. 263 ein solches Gewohnheitsrecht angenommen, ist aber bei nochmaliger Erwägung und namentlich beim Hinblick auf die vereinzelten

Digitized by Google

§ 25. d) Nach Königlich Preußischem Recht.

Die Preußische Gesetzgebung hat über das Pfand- und Zurückbehaltungsrecht des Vermiethers folgende Bestimmungen.

1) § 395 des A.LR. I 21: „Uebrigens hat der Vermiether oder Verpächter wegen seines Zinses oder anderer Forderungen auf die von dem Miether oder Pächter eingebrachten und zur Zeit der Endigung des Contracts in dem Hause oder Gute noch vorhandenen Sachen und Effecten die Rechte eines Pfandgläubigers".

2) Die Declaration vom 21. Juli 1846 über die Anwendung des § 395 Tit. 21 Th. I des A.LR.: „Daß die dem Vermiether und Verpächter beigelegten Rechte eines Pfandgläubigers sich nur auf solche Sachen und Effecten erstrecken, welche dem Miether oder Pächter selbst gehören oder welche derselbe ohne Einwilligung des Eigenthümers zu verpfänden befugt ist".

3) Die Allgemeine Gerichtsordnung I 44 § 56—58, 60, wo das Recht des Vermiethers als ein „Zurückbehaltungsrecht" bezeichnet wird, sowie I 50 § 382*, wo es heißt, daß den Pfandgläubigern die Vermiether in Ansehung der zur Zeit der Konkurseröffnung in dem vermietheten Grundstück befindlichen Effecten des Gemeinschuldners gleich zu achten seien.

4) Die Konkursordnung (vom 8. Mai 1855) § 32: . . . „Faustpfandgläubiger erhalten soweit, als das Pfand reicht, abgesonderte Befriedigung aus demselben". — Sodann

§ 33: „Mit den Faustpfandgläubigern haben gleiche Rechte":

. . . . . .

4) Vermiether und Verpächter wegen des Zinses und anderer Forderungen aus dem Mieth- und Pachtverhältnisse

---

Fälle, in denen die Gerichte das fragl. Retentionsrecht geschützt haben, zu der oben vorgetragenen Ansicht gelangt.

Digitized by Google

in Ansehung der von dem Miether oder Pächter eingebrachten Sachen, welche ihm selbst gehören oder welche er ohne Einwilligung des Eigenthümers zu verpfänden befugt ist, soweit der Vermiether oder Verpächter das ihm zustehende Zurückbehaltungsrecht an denselben ausübt.

Ueber den Beginn und die Natur dieses Rechts ist in Preußen ein ähnlicher Streit wie im Königreich Sachsen entstanden.

Nach Ansicht einer Anzahl von Juristen — Gärtner, Korte, Jacobi und besonders Lenz [1]) — giebt das Einbringen des Hausmobiliars nur einen Pfandanspruch, ein Pfandgewinnungsrecht, also einen Titel zum Pfandrecht, dessen Vollendung zu einem dinglichen Recht noch des Modus bedürfe, der in der Besitzergreifung, der Retention liege, so daß also der Vermiether erst von da ab ein gegen Dritte wirksames (Faust-) Pfandrecht geltend machen könne.

Dagegen erlangt nach der Ansicht des Obertribunales [2]) der Vermiether auch ohne daß ihm bereits eine fällige Forderung aus dem Miethvertrag zusteht, schon mit dem Moment der Einbringung der Sachen des Miethers, ein wirkliches Pfandrecht (gesetzliches Faustpfandrecht) daran, welches er jedoch an allen denjenigen Sachen verliert, die aus dem vermietheten Grundstück mit seiner ausdrücklichen oder stillschweigenden Zulassung fortgebracht werden.

Diese Ansicht, der sich auch Bornemann [3]), Koch [4]) und Förster [5]) angeschlossen haben, kann als die herrschende bezeichnet werden [6]).

Der Vermiether kann das erwähnte Pfandrecht wegen aller Forderungen aus dem Miethverhältniß nicht allein bei

---

[1]) Studien und Kritiken 1847 S. 115 ff.
[2]) Entscheid. Bd. I S. 27 Präj. 740.
[3]) Civilrecht IV 328.
[4]) Commentar, Note 5 u. 10 zu § 395.
[5]) Privatrecht II S. 209.
[6]) Abert S. 38.

Digitized by Google

Endigung, sondern auch schon während desselben, insoweit jene Forderungen fällig sind, geltend machen [7]) und wegen der noch nicht fälligen wenigstens retiniren [8]).

Auch die von dem Miether während des Verweilens im Miethquartier an einen Dritten veräußerten und zu Eigenthum überlassenen, aber im Hause noch vorhandenen Mobiliarstücke bleiben dem Pfandrecht des Vermiethers unterworfen, so lange derselbe nicht deren Fortschaffung zuläßt [9]). Im Fall heimlicher oder gewaltsamer Wegschaffung der verpfändeten Sachen hat der Vermiether, wie jeder andere Pfandgläubiger ein Rückforderungsrecht [10]).

Ebenso geht im Fall der Abpfändung der Mobilien des Miethers auf Antrag eines dritten Gläubigers desselben das Pfandrecht des Vermiethers dem Recht des dritten Gläubigers selbst dann vor, wenn der Vermiether sich bei der Abholung der Sachen in den gerichtlichen Gewahrsam seine Rechte nicht ausdrücklich vorbehalten hat [11]).

Nach der oben erwähnten Declaration erstreckt sich das vorliegende Pfandrecht auch auf die vom Miether in die gemiethete Wohnung eingebrachten Mobilien seiner Ehefrau, soweit dem Ehemann die Dispositionsbefugniß darüber zusteht, jene Stücke also nicht zum vorbehaltenen Vermögen der Frau gehören [12]).

Es erfaßt ferner selbst solche Sachen, welche sonst von der Execution gesetzlich ausgenommen sind [13]).

Das vorstehend dargestellte Recht steht auch dem Aftervermiether gegen den Aftermiether zu [14]). Dem Hauptvermiether ist dem Aftermiether gegenüber nach neuerer Ansicht wenig-

---

[7]) Entsch. des OTr. Bd. VI S. 92.
[8]) Förster § 136 Anm. 227.
[9]) Koch, Commentar, Note 8 zu § 395. Förster § 136 Anm. 224.
[10]) Koch a. a. O. Förster a. a. O. Anm. 225.
[11]) Koch a. a. O. Anm 10 a. E. Vgl. auch § 376 der Konkursordn.
[12]) Koch a. a. O. Anm. 12 Abs. 2.
[13]) Abert S. 41.
[14]) Entscheid. des OTr. Bd. VIII S. 292.

Digitized by Google

stens das Pfandrecht des Aftervermiethers an den eingebrachten Sachen des Aftermiethers verpfändet [15]).

§ 26. e) Nach der Konkursordnung für das Deutsche Reich.

Die Deutsche Konkursordnung hat für das Gebiet des Konkursrechts das Pfandrecht des Vermiethers im Wesentlichen so aufgenommen, wie sich dasselbe in der Preußischen Gesetzgebung und Praxis nach der soeben vorgetragenen herrschenden Ansicht gestaltet hat.

Die diesfallsigen Bestimmungen der Konkursordnung lauten:

§ 40. „Gläubiger, welche an einer beweglichen körperlichen Sache, an einer Forderung oder an einem anderen Vermögensrechte des Gemeinschuldners ein Faustpfandrecht haben, können aus den ihnen verpfändeten Gegenständen *abgesonderte Befriedigung* wegen ihrer Pfandforderung verlangen, zunächst wegen der Kosten, dann wegen der Zinsen, zuletzt wegen des Kapitals".

§ 41. „Den Faustpfandgläubigern stehen gleich:

. . . . . .

4) Vermiether wegen des laufenden und des für das letzte Jahr vor der Eröffnung des Konkurses rückständigen Zinses sowie wegen anderer Forderungen aus dem Miethverhältnisse, in Ansehung der eingebrachten Sachen, sofern die Sachen sich noch auf dem Grundstück befinden".

Das hier dem Vermiether gegebene Recht ist also kein bloßes Zurückbehaltungs- sondern ein wirkliches, dem Faustpfand analoges *Pfandrecht*. Es wird dabei der Umstand, daß die Sachen in das Grundstück des Vermiethers eingebracht werden und er dadurch die *äußerlich erkennbare* Möglichkeit erlangt, sich jederzeit in deren Besitz zu versetzen, der für das Faustpfand regelmäßig erforderlichen Besitzübertragung (vergl. § 14 des Einführungsgesetzes zur Deutschen Konkursordnung) gleich gestellt. Die Dinglichkeit wird mithin

[15]) *Förster* a. a. O. Anm. 229. *Koch* a. a. O. Note 12 Abs. 3. S. auch *Abert* S. 40.

Digitized by Google

schon durch die Einbringung der Sachen begründet, besteht so lange, als jene thatsächliche Möglichkeit der sofortigen Besitzergreifung, d. h. so lange die Sachen sich noch auf dem Grundstück oder in dessen Räumen befinden und endigt, wenn die Sachen unter Einwilligung des Vermiethers, nicht heimlich und nicht gewaltsam, vom Grundstück entfernt werden. Dagegen geht das Recht dadurch, daß ohne Widerspruch des Vermiethers die Sachen zur Konkursmasse gezogen oder verkauft werden, nicht verloren, s. Motive zum Entwurf der Konkursordnung (1875) S. 211.

Der im Anschluß an die Preußische Konkursordnung gebrauchte Ausdruck: „eingebrachte Sachen" darf nicht auf diejenigen Sachen beschränkt werden, welche zu dauerndem Verbleiben in dem Grundstücke bestimmt sind; auch diejenigen Sachen müssen als eingebracht gelten, welche dem Miethzweck entsprechend, wenn auch nur zeitweise, auf dem Grundstück ihren Stand oder Verwahrungsort haben, insbesondere auch Waaren, die mit der Bestimmung eingebracht sind, dort verkauft oder verbraucht zu werden. Motive S. 209.

Bezüglich der Fragen, ob nicht blos die dem Gemeinschuldner, sondern auch die einem Dritten gehörigen Sachen dem Pfandrecht des Vermiethers unterworfen sind und ob derselbe sich wegen seiner Forderungen gegen den Gemeinschuldner an die Sachen eines Aftermiethers zu halten befugt ist, wird in den Motiven S. 210 auf das bürgerliche Recht verwiesen, welches auch für die Fälle der Collision zwischen dem Vermiether und einem dritten Käufer oder Besitzer der Sachen maßgebend ist. Motive S. 21.

Im Uebrigen kommen für die Stellung und Geltendmachung der Ansprüche des Vermiethers im Konkurs des Miethers noch in Betracht:

a) die §§ 110 und 117 betreffs der Berechtigung des Masseverwalters, von denjenigen Gläubigern, welche abgesonderte Befriedigung aus einer in ihrem Besitze befindlichen Sache beanspruchen, deren Vorzeigung und

Digitized by Google

Gestattung der Abschätzung zu verlangen sowie betreffs seiner weiteren Befugniß, die Veräußerung eines derartigen (Faust-) Pfandstücks — sofern der Gläubiger nicht befugt ist, sich ohne gerichtliches Verfahren daraus zu befriedigen — nach Maßgabe der Vorschriften über die Zwangsvollstreckung zu betreiben, während der Gläubiger nicht widersprechen, sondern nur seine Rechte auf den Erlös geltend machen kann;

b) die §§ 57, 141, 144, 155 Z. 3 der Konkursordnung betreffs der Anmeldung und Befriedigung der durch die Pfandstücke nicht gedeckten persönlichen Forderung des Vermiethers aus der Konkursmasse.

§ 27. Anhang. Proceßverfahren in Miethstreitigkeiten, insbesondere in solchen wegen Räumung des Quartiers (Exmissionsklagen).

1) Ueber die seitherigen processualischen Vorschriften mögen mit Rücksicht auf die bevorstehende Einführung der Deutschen Civilproceßordnung nur einige kurze Bemerkungen Platz finden.

Miethstreitigkeiten, insbesondere diejenigen, welche die Gewährung oder Räumung einer Wohnung betreffen, werden mit Rücksicht auf das praktische Bedürfniß wohl überall in einem abgekürzten oder beschleunigten Verfahren verhandelt [1]). Im Einzelnen setzen die Landesproceßgesetze das Erforderliche fest.

a) Nach Preußischem Recht findet bei Streitigkeiten über Einräumung oder Verlassung einer Wohnung, wenn Gefahr im Verzuge ist, ein schleuniges Verfahren statt, in welchem auf die Klage sofort ein Termin zur mündlichen Beantwortung und zugleich zur weiteren mündlichen Verhandlung angesetzt wird und eine eingewendete Appellation keine aufschiebende Wirkung hat s. Verordn. v. 21. Juli 1846 § 13 Nr. 8. Koch, die Proceßord-

[1]) Linde, Civilproc. § 329.

Digitized by Google

nung nach ihrer heutigen Geltung 6. Aufl. 1871. Tit. 44 § 61—63.

b) Im Königreich Sachsen werden Klagen des Vermiethers gegen den Miether auf sofortige Räumung des Miethlocales, sowie auf Anerkennung der Räumungspflicht nach § 27 des Ges. Nr. 134 vom 30. Decbr. 1861 und nach dem Gesetze vom 19. Febr. 1874 ebenfalls in einem beschleunigten Verfahren mit abgekürzten Fristen u. s. w. verhandelt, s. hierüber Rißmann, die Miethkündigung und der Miethproceß nach Königlich Sächsischem Rechte S. 15 ff. und Meißner S. 61.

c) Nach Gothaischem Proceßrecht sind Klagen auf Aufhebung eines Pacht- oder Miethverhältnisses, ingleichen Streitigkeiten über Gewährung, Herstellung und Gebrauch der verpachteten oder vermietheten Sachen während der Dauer des Contractsverhältnisses im Wege des unbestimmt summarischen Processes zu verhandeln. Ges. 173 II § 1 Z. 10.

Speciell die (auf den Miethvertrag gestützten) Exmissionsklagen gehören in der Regel zu den „besonders eiligen Sachen", bei welchen nach § 62 des cit. Ges. das in Miethauflösungssachen an sich schon summarische Verfahren noch mehr beschleunigt wird.

Für die Rechtsmittel-Instanz, also für die Frage, ob die Berufung gegen das Erkenntniß des für derartige Streitsachen competenten Justizamts (Stadtgerichts) ausgeschlossen oder ob sie an das Kreisgericht oder an das Appellationsgericht einzuwenden ist, erscheint bei Exmissionsklagen die Höhe des Miethzinses maßgebend, welcher auf die streitige Dauer des Miethverhältnisses entfällt.

2) Nach dem Gerichtsverfassungsgesetz für das Deutsche Reich § 23 Z. 2 gehören ohne Rücksicht auf den Werth des Streitgegenstandes Streitigkeiten zwischen Vermiethern und Miethern von Wohnungs- und anderen Räumen wegen Ueberlassung, Benutzung und Räumung

Digitized by Google

derselben, sowie wegen Zurückhaltung der vom Miether in die Miethsräume eingebrachten Sachen zur Zuständigkeit der Amtsgerichte und sind demgemäß in dem § 456 ff. der Deutschen Civilproceßordnung festgesetzten, abgekürzten Verfahren zu verhandeln.

Auch sind die in solchen Streitigkeiten ergehenden Urtheile nach § 649 Z. 1 der Civ.-Proc.-Ordn. auf Antrag für vorläufig vollstreckbar zu erklären, so daß auf Grund derselben nach § 644 der Civ.-Proc.-Ordn. ohne Weiteres die Zwangsvollstreckung veranlaßt werden kann.

Digitized by Google

Formulare zu Miethverträgen.

Stempel
(wo solcher erforderlich).

I.

Miethvertrag über eine kleinere Wohnung.

1. A vermiethet an B die in des Ersteren Wohnhaus Gartenstraße Nr. 7, zwei Treppen hoch nach dem Hofe heraus gelegene Wohnung, bestehend aus 1 heizbaren Stube, 2 Kammern, Küche nebst Holzstall, Kellerabtheilung, Mitbenutzung des in dem betr. Stockwerk befindlichen Abtritts, des Trockenbodens und des Waschhauses.

2. Der Miethpreis beträgt jährlich ... ℳ. und ist in vierteljährlichen (monatlichen) Nachzahlungen (Vorauszahlungen) mit je ... ℳ. am 2. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. October (am 1. jedes Monats) zu entrichten.

3. Der Vertrag besteht so lange, bis ihm von einem Theil durch Kündigung ein Ziel gesetzt wird. Die Kündigung darf nur an Einem der unter Nr. 2 aufgeführten Zahlungstermine erfolgen und führt nach Ablauf einer von da ab für beide Theile laufenden vierteljährigen (einmonatigen) Kündigungsfrist die Beendigung des Vertragsverhältnisses herbei.

(Ort und Datum.)

Unterschriften.

Vermiether: A.

Miether: B.

Digitized by Google

Stempel
(wo solcher erforderlich).

II.

Miethvertrag über eine größere Wohnung.

§ 1.

Es vermiethet Herr Rentier N. von seinem Wohnhause Nr. 1 der Kaiserstraße die nachgenannte, mit Wasser- und Gasleitung versehene Wohnung, nämlich

a) im ersten Stockwerk: einen verschließbaren Vorsaal, vier heizbare Wohnzimmer, fünf Kammern, Küche mit Koch- und Bratheerd, Speisekammer und Abtritt,

sowie ferner

b) den neben dem Waschhause im Hof befindlichen Holzstall,

c) die der Kellertreppe gegenüber liegende Kellerabtheilung mit zugehörigem Kohlenraum,

d) die Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Trockenbodens im Dachgeschoß sowie des im Hofe gelegenen gemeinschaftlichen Waschhauses und Trockenplatzes,

e) den Aufenthalt in dem hinter dem Hause befindlichen Garten mit ausschließlicher Benutzung der in der östlichen Ecke stehenden Laube

an

Herrn Baumeister N. N. unter nachstehenden näheren Bedingungen:

§ 2.

Der Vertrag wird zunächst auf Ein Jahr vom 1. Juli d. J. ab geschlossen und nach Ablauf dieser Zeit so lange fortgesetzt, bis ihm von einem Theil durch Kündigung ein Ende gemacht wird.

Die Kündigungsfrist ist in diesem Falle eine vierteljährige.

Die Kündigung darf nur am 2. Januar, 1. April und 1. Juli erfolgen, muß also, wenn der Vertrag am nächsten Quartaltermin endigen soll, spätestens an Einem jener 3 Tage geschehen, während die Kündigung am 1. October zum Neujahrtermin für beide Theile ausgeschlossen ist.

§ 3.

Der Miethzins beträgt jährlich .... ℳ. und ist in vierteljährlichen Nachzahlungen (Vorauszahlungen) von .... ℳ. am

Digitized by Google

2. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. October jedes Jahres zu entrichten.

Bleibt der Miether mit Einer solchen Vierteljahrszahlung länger als vier Wochen über den Zahlungstermin hinaus in Rückstand, so ist der Vermiether berechtigt, den Vertrag aufzuheben und die alsbaldige Räumung des Quartiers ohne Kündigung zu verlangen. Der Miether aber hat den Miethzins auf das laufende Vierteljahr bei der Räumung voll zu bezahlen und erhält darauf nur denjenigen Betrag zurück, welchen der Vermiether durch anderweite Vermiethung des betr. Quartiers während des in Frage kommenden Vierteljahres etwa erzielt hat.

Der Zins für die Wasserleitung ist in dem Miethpreis inbegriffen, die Vergütung für das Gas aber nach Maßgabe des Verbrauches besonders zu bezahlen und gleichzeitig mit dem Miethgeld an den Vermiether abzuführen.

§ 4.

Der Abmiether erhält die vermietheten Räumlichkeiten einschließlich der Thüren, Fenster, Oefen, Schlösser, Schlüssel und Gardinenhaken in gutem Zustande, die Decken in den Zimmern gemalt, diejenigen in den Kammern frisch geweißt, die Wände der Küche mit grauer, die sämmtlichen Fußböden mit brauner Oelfarbe frisch gestrichen, die Oefen gereinigt und verpflichtet sich, alle diese Logistheile bei Beendigung des Vertrages in demjenigen Zustand, in welchem sie sich nach pfleglicher Benutzung noch befinden können, in jedem Falle aber die Decken der Kammern frisch geweißt, die Fußböden je nach Bedarf ein bis zwei Mal frisch mit Oelfarbe gestrichen und die Oefen gereinigt, zurückzugeben.

Die während der Miethzeit durch Hagel oder Sturm zerbrochenen Fenster läßt der Miether auf seine alleinigen Kosten wieder herstellen.

§ 5.

Bauliche Aenderungen an den vermietheten Räumen darf der Miether nur mit Genehmigung des Vermiethers vornehmen, widrigenfalls auf Verlangen des Letzteren der Miether solche ohne Anspruch auf Entschädigung zu beseitigen und auf seine Kosten den früheren Zustand wieder herzustellen hat.

Digitized by Google

Der Aufwand für die dem Miether vom Vermiether erlaubten baulichen Herrichtungen, sowie für sonstige Verbesserungen, insbesondere Neutapezierung, wird dem Miether nur insoweit erstattet, als ihm dies im einzelnen Falle vom Vermiether zugesichert ist.

§ 6.

Wenn das Haus des Herrn N. in Friedenszeiten mit Einquartierung belegt wird, so übernimmt der Miether den dritten Theil der auf dasselbe fallenden Mannschaft in Quartier und, soweit nöthig, Verpflegung, ohne deshalb einen Ersatzanspruch an den Vermiether zu erheben.

§ 7.

Die anderweite Vermiethung der Miethräume, ganz oder theilweise, ist dem Miether nur mit Genehmigung des Vermiethers erlaubt.

§ 8.

Sobald der Vertrag von einem Theil gekündigt ist, hat der Miether Miethlustigen in Begleitung des Vermiethers täglich von 3—5 Uhr Nachmittags die Besichtigung der Wohnung zu gestatten.

§ 9.

Die Kosten für die Ausfertigung dieses Vertrages in zwei gleichlautenden Exemplaren (sowie der Stempel) werden vom Miether übernommen.

(Ort und Datum.) Unterschriften.

Digitized by Google

III.

Aus den verschiedenen in der Stadt Berlin gangbaren Formularen von Miethverträgen

sind abgesehen von den in jedem Hausmiethvertrag enthaltenen Festsetzungen über den Umfang und die Zahl der vermietheten Räumlichkeiten, über den Miethpreis, die Zahlungs- und die Kündigungs-Termine, die Aftervermiethung u. s. w. folgende Bestimmungen als charakteristisch hervorzuheben.

1. Die Nichtbezahlung des — in der Regel praenumerando zu entrichtenden — Miethzinses an dem festgesetzten Zahlungstermin (Beginn des Monats oder Quartals) hebt den Vertrag dergestalt auf, daß der Miether ohne vorhergegangene Kündigung das Quartier sofort räumen muß, wenn der Vermiether es verlangt. Tritt dieser Fall ein, so ist der Miether verbunden, noch vor seiner Räumung die Miethe für die ganze Dauer des Contractes (nicht etwa blos für das laufende Vierteljahr) zu zahlen, sofern die Wohnung inzwischen nicht anderweit vermiethet werden kann.

2. Der Contract gilt nur für die darin angegebene Anzahl von Angehörigen ꝛc. des Miethers[1]). Die An-

[1]) Darnach würde also der Vermiether streng genommen zur Aufhebung des Vertrages berechtigt sein, wenn dem Miether nach dem Einzug noch ein Kind geboren wird!

Digitized by Google

gabe des Letzteren über die mit ihm einziehenden Angehörigen, Dienstboten u. s. w. muß in Wahrheit beruhen, widrigenfalls der Vermiether die Besitznahme der Wohnung verweigern oder die Räumung sogleich und ohne Kündigung gerichtlich nachsuchen, auch Schadenersatz nach den vorstehend unter Nr. 1 a. E. angegebenen Grundsätzen verlangen kann.

3. Der Miether kann unter keinerlei Vorwand für etwaige Feuchtigkeit und Rauch im Logis oder Grundwasser im Keller einen Abzug an der Miethe machen; er ist vielmehr verpflichtet, das Quartier der Jahreszeit angemessen gehörig lüften und heizen zu lassen.

Auch muß sich der Miether alle von dem Vermiether für gut und nothwendig erachteten baulichen Veränderungen oder Reparaturen während der Dauer der Miethzeit gefallen lassen, sie mögen für ihn störend sein oder nicht.

4. Der Miether darf Steinkohlen oder Coaks nicht als Feuerungsmittel verwenden.

Die mit vermiethete Wasserleitung darf derselbe nur in Gemäßheit der (in besonderen Paragraphen äußerst speciell) darüber getroffenen Bestimmungen benutzen. Die Verletzung einer derselben berechtigt den Vermiether, dem Miether die Zuleitung des Wassers zu entziehen.

5. Der Miether erklärt, daß das eingebrachte Mobiliar sein unbeschränktes Eigenthum und dem Vermiether für den richtigen Eingang der Miethe während der Dauer des Contracts verpfändet sei.

Er darf ohne Genehmigung des Vermiethers kein Stück dieses Mobiliars eher aus der Wohnung entfernen, als bis der Miethzins vollständig bezahlt ist. Wenn eine Retention der vom Miether eingebrachten Gegenstände stattgefunden hat, soll der Vermiether berechtigt sein, dieselben ohne richterliche Dazwischenkunft

Digitized by Google

öffentlich zu verkaufen und aus dem Erlöse seine Befriedigung zu suchen.

6. Nach erfolgter Kündigung der Wohnung muß dieselbe zu jeder (!) Tageszeit auf Verlangen des Vermiethers oder seiner Beauftragten ohne Weigerung sofort geöffnet werden und der Besichtigung freistehen.

7. In der Regel findet sich in den Berliner Miethverträgen auch eine sog. Hausordnung, welche u. A. die abwechselnde Reinigung der Treppen, Flure und Appartements der verschiedenen Stockwerke durch die darin wohnenden Miethparteien regelt und weiter bestimmt, daß Hausthiere gar nicht oder nur mit besonderer Bewilligung des Vermiethers gehalten, Teppiche, Decken u. dgl. nur auf dem Hofe an dem dazu bestimmten Orte gereinigt, Blumenbretter nicht angebracht und Blumentöpfe nicht außerhalb der Fenster gestellt, ebensowenig Wäsche oder andere Gegenstände zu denselben hinausgehängt, gelegt, gestellt oder geworfen, Schilder nur mit Genehmigung des Vermiethers angebracht, ebenso nur unter derselben Voraussetzung beladene Wagen (für die Zwecke des Miethers) durch die Hausflur gefahren, Wäschestücke nur im Waschhause innerhalb der vom Vermiether angewiesenen Zeit gereinigt und nur mit Bewilligung desselben im Hofe zum Trocknen aufgehängt, Brennmaterialien nur im Holzgelaß und in der Küche, in letzterer auch blos in der für den täglichen Bedarf erforderlichen Quantität, aufbewahrt werden dürfen, ferner auf dem Hofe, den Fluren, Treppen, Gängen oder sonstigen zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten nichts aufgestellt, hingelegt oder hingehängt werden darf, auch jedes störende Geräusch, Gesang, Musik, namentlich das starke Thürwerfen, Treppenlaufen, Gehen in Holzpantoffeln, Zänkerei in der Wohnung, im Hause, auf dem Hofe, den Fluren, ingleichen das Niederlassen vor den Hausthüren, auf dem Hofe und der Aufenthalt sowie die Conver-

Digitized by Google

sation unbeschäftigter Dienstboten vor der Hausthür und in der Hausflur verboten ist u. dgl. m.

8. Wird der Contract mit Inbegriff der Hausordnung und der etwaigen nachträglichen Bestimmungen von Seiten des Miethers resp. seiner Familie, seiner Dienstboten, Arbeiter, Schlafleute oder Aftermiether, für welche er verantwortlich ist, nicht in allen Punkten[2]) erfüllt, so kann der Vermiether die sofortige Räumung der Wohnung ohne vorangegangene Kündigung verlangen und auf Exmission antragen, wobei bezüglich der Verpflichtung des Miethers zur Zahlung des Miethgeldes das oben unter Nr. 1 a. E. Gesagte gilt.

---

[2]) Hiernach würde z. B. der Vermiether zum Antrag auf sofortige Exmission berechtigt sein, wenn der Miether oder Einer seiner Leute gegen die Vorschrift der Hausordnung mit Holzpantoffeln im Logis herumgeht. Ueberhaupt bedarf es wohl keiner besonderen Ausführung, daß viele der vorerwähnten Bestimmungen den Miether in bedenklicher Weise gefährden, den Vermiether weit mehr als billig begünstigen und in kleineren Städten und Verhältnissen keinenfalls anwendbar sind.

Digitized by Google

Sachregister.

Seite

Abbrennen d. vermieth. Hauses 19, 51
Abgaben, deren Tragung durch den Vermiether 27
Ablauf der Zeit, als Endigungsgrund der Miethe 52
Abschluß (Perfection) des Miethvertrages 7
Abtritt, als Zubehör eines Quartiers 5
Abtrittsgrube, deren Reinigung . 32
Abzug, freier, des Miethers . . . 75
actio locati 71
» conducti 75
» doli u. quod metus causa des Miethers gegen Dritte 15
» doli, quod metus causa, legis Aquiliae des Miethers gegen den Vermiether 76
Aftermiethe 35
Aftermiethzins, dessen Zahlung an den Hauptvermiether 36
Afterpfandrecht des Hauptverm. an d. eingebr. Sachen d. Aftermieth. 79
Aquilische Klage des Vermiethers gegen den Miether 73
Arglist des Vermiethers . . 19, 21
Arrestanlegung an den Sachen des Miethers nach Goth. Recht . . 83
Aufhebung der Miethe durch Vertr., Arglist, Erwerb d. Eigenth. an d. gemieth. Sache durch den Mieth. s. auch **Beendigung** 50
» des Miethverh., einseitige von Seiten des Vermiethers . 62—66
» von Seiten des Miethers 67—71
Aufkündigung beim Tod d. Mieth. nach Preuß. Recht 52, 70
Aufwendungen des Miethers . . 25
Ausbesserungen liegen d. Verm. ob 24
Auslegung des Miethvertrages . 8
Austreibung des Miethers durch den Vermiether 71
» » » drch. d. Käufer d. Hauses 41

Seite

Austreibung des Afterm. durch den Hauptvermiether 36
Bauliche Mängel des Quartiers . 21
Beendigung des Miethvertr. durch allgemeine Endigungsgründe . . 50
» durch Zeitablauf 52
» » einseit. Aufhebung . . . 62
Beredungen mündliche, vor od. bei dem Vertragsabschluß 9
Berliner Hausmiethverträge . . . 13
Beschädigungen zufällige d. Quart. 33
Besichtigung des Quartiers durch Miethlustige 14
Besitz, juristischer, des Vermiethers 14
Besitzklage d. Verm. geg. d. Mth. 44, 72
» des Miethers gegen den Verm. 76
» des Käufers gegen d. Miether 42
Besitzklagen des Vermiethers und des Miethers gegen Dritte . . 15
» d. Mieth. nach Sächs. Recht 16, 22
Cautio damni infecti, Klage des Miethers darauf gegen Dritte . 15
Conductio possessionis 3
Concurs, s. **Konkurs.**
Constitutum possessorium bei der Ueberg. e. verm. Hauses an d. Käuf. 43
Dauer der Miethe 52
Deposition d. Miethgeldes, s. **Niederlegung.**
Dienstboten des Miethers, Haftung für sie 20, 33
Dingliche Klagen des Vermiethers gegen den Miether 72
Dinglichkeit d. Miethe n. Pr. Recht 16
Doppelfenster, als Zubeh. d. Quart. 5
Ehemann als Vermiether d. Grundstücke der Ehefrau 20
Eigenthumsklage des Vermiethers gegen den Miether 72
» des Käufers gegen d. Miether 41

Digitized by Google

Seite
Eigenthumseinrede des Miethers 74
Eingebrachte Sachen des Mieth. 76—89
Einreden d. Miethers geg. d. Käufer 42
» » » gegen die Besitzklage d. Vermiethers 44
Einquartierungslast 27
Einräumung, verzögerte des Quartiers 67, 69
Einsturz des vermietheten Hauses 19
Eintragung d. Miethvertrages nach Preußischem Recht 16
» » » nach Sächs. Recht . . 40
Entschädigungsanspruch des Verm. gegen den Miether bei Verschulden desselben 33
» beim Verbleiben desselben im Quartier über die Miethzeit . . 60
» bei vorzeitigem Auszug dess. 31
» des Miethers gegen den Vermiether bei Eviction 18
» bei Nichtgewähr. d. Gebrauches, 19
Fehlern u. Mängeln des Quart. 21
» im Fall des Verkaufes . 39, 45
» bei zeitlich beschränktem Recht des Vermiethers 22
Entschädigungsklagen des Mieth. gegen Dritte 15
Erneuerung stillschweig. des Vertr. 57
Exmission, s. **Austreibung.**
Exmissionsklage des Vermiethers . 71
» nach Preußischem Recht . . 74
» , Proceßverfahren 90
Expropriation, s. **Zwangsenteignung.**
Faustpfandrecht, gesetzliches d. Vermiethers an den eingebr. Sachen des Miethers 81, 86, 88
Fehler u. Mängel d. Quartiers 21, 67
Fenster, vom Hagel eingeschlagen . 24
» , von Dritten eingeworfen . 33
Feuchtigkeit im Quartier . . 21, 67
Form des Miethvertrages . . . 8
Formulare zu Hausmiethverträgen 13
Fortsetzung d. Miethvertr. zwischen Käufer und Miether 48
Furcht vor Einsturz des Hauses ꝛc. als Aufhebungsgrund 68
Fußböden, deren Reinigung . . . 32
Garten als Zubehör einer Wohnung 2
Gasleitung als Zubehör . . . 5
Geruch, übler im Quartier . 21, 67
Gewölbe unterliegen d. Vorschriften über Wohnungsmiethe . . 2
Gothaische Ortsgebräuche . 35, 55, 61
Hagelschlag an den Fenstern . . 24
Seite
Hauptbau, nothwendiger, d. Verm. nach Preuß. Recht 66
Handeln gegen fremden Willen, Klage 15, 73, 76
Hausmann oder Kastellan ist nicht Miether 1
Hausmiethvertrag, Begriff . . . 1
Hausmiethverträge, schriftliche . 13
Hausthürschlüssel als Zubehör des Quartiers 5
» , Verlust desselben 33
Hof, dessen Reinigung 32
Impensae utiles des Miethers . . 25
interdictum de migrando . . . 75
» quod vi aut clam
» des Miethers gegen Dritte . 15
» d. Vermiethers geg. d. Mieth. 73
» d. Miethers geg. d. Vermieth. 76
» uti possidetis und unde vi . 72
Interesse, siehe **Entschädigungsanspruch.**
jus tollendi des Miethers . . . 25
Kastellan ist nicht Miether . . . 1
Kauf bricht Miethe 38
» bricht nicht Miethe, Pr. Recht 40
Käufer, Klagen desselben gegen den Miether 41
» , Abkommen desselben mit d. Verm., d. Mieth. wohn. zu lassen 46
Klagen d. Verm. geg. den Miether 71
» des Miethers geg. den Verm. 75
» » » gegen Dritte 15
» » Hauptverm. geg. d. Afterm. 36
» » Käufers gegen d. Miether 41
Klingelzüge als Zubehörungen eines Logis 5
Konkurs des Vermiethers . . . 68
» » Miethers 64, 89
Konkursordnung s. d. deutsche Reich 88
Kündigung, Begriff und Form . . 53
Kündigungs-Termine und Fristen 53
Kündigungsrecht d. Käufers nach Sächs. und Preuß. Recht 40, 49, 69.
Laesio enormis 73
Lager und Regale im Keller . . 5
Legatar des Vermiethers als dessen Singularsuccessor 39, 50
locatio conductio, Begriff . . . 1
Logis, s. **Quartier.**
Mängel des Quartiers . . . 21, 67
Meliorationen, s. **Verwendungen.**
Miethe e. Sache (Wohnung) Begriff 1
» eigener Sachen des Miethers 2
Miether, Inhabg. (Detention) dess. 14

Digitized by Google

Seite

Miether, hat nach gemeinem Recht keine Besitzklagen 15
» , Besitzkl. dess. nach S. Recht 16
» , Dinglichkeit seines Rechts nach Preuß. Recht 16
» , hat d. Miethgeld zu bezahlen 30
» , hat das Quartier pfleglich zu behandeln (zu reinigen) . . 32
» , u. nach Beendigung d. Miethzeit zu räumen 34
» , haftet für Verschulden seiner Dienstleute u. Aftermiether . . 33
» , hat Miethlustigen Zutritt z. Logis zu gewähren 35
» , mehrere, bei Einem Logis . 21
Miethgeld, Miethpreis, Festsetzung durch Vertrag oder nach billigem Ermessen 8
» , dessen Zahlung 30
» , Haftung mehrer Mieth. dafür 30
» , Vorauszahlung . . 14, 49
» , Befreiung davon bei Nichtgewährung des Gebrauches ꝛc. . 19
» , Cession an den Käufer . . 46
» , zweijähriger Rückstand als Aufhebungsgrund 62
Miethstreitigkeiten, Verfahren . 90
Mißbrauch der Miethräume durch den Miether 63
Mündliche Beredungen vor oder beim Vertragsabschluß 9
» Nebenabreden nach Pr. Recht 12

Negatorienklage des Vermiethers 72
Niederlegung, gerichtliche d. Miethgeldes 30
Nießbraucher als Vermiether . 2, 50
» , Haftpflicht bei Eviction . . 18
» , Eintritt desselben als Singularsuccessor des Vermiethers . 39
Nothwendiger Verkauf des Hauses 39

Oefen als Zubehör eines Quartiers 4
» , deren Reinigung 32
Ortsstatute wegen Vertheilung der Einquartierungslast 28

Pacht eines fruchttragenden Grundstücks 1
Pertinenzen eines Quartiers . . 3
Pfandrecht des Vermiethers an den eingebrachten Sachen d. Miethers 76
Pferdeställe unterliegen den Vorschriften über Wohnungsmiethe . 2
Pflegliche Behandlung des Quart. 32
Proceßverfahren in Miethsachen . 90
Punktation eines Miethvertrages . 8

Seite

Qualificirtes Retentionsrecht des Vermiethers 79
Quartier, dessen Uebergabe an den Miether 14, 35
» , dess. Besichtigung dch. Miethlustige und durch den Vermiether 14
» , dessen Räumung 34
s. auch **Miether, Mängel.**
Quartierleistung, s. **Einquartierungslast.**
quasi pignus d. Vermiethers nach älterem Sächs. Recht 81

Ratten oder **Rauch** im Quartier . 67
Räumung des Quartiers . . . 34
Rechtsmittel zwischen Vermiether und Miether 71
Regale u. Lager im Keller als Zubehör 5
Reinigung des Quartiers durch d. Miether 32
relocatio tacita, s. **Erneuerung.**
Reparaturen, liegen dem Vermiether ob 24
» , störende 20
» , nothwendige als Aufhebungsgrund 64
Restaurationslokale 2
Retentionsrecht, siehe **Zurückhaltungsrecht.**
Rückstand, zweijähriger des Miethgeldes 62

Schadloshaltung, siehe **Entschädigungsanspruch.**
Selbsthülfe in Miethsachen ist verboten 71
Sicherstellung des Miethers für d. Fall des Verkaufes 39
Schriftliche Form des Miethvertr. 8
» » , nach Preuß. Recht . . 11
» » » » bei rel. tacit. . . 59
Schlöte, deren Reinigung . . . 32
Schlüssel, Zubehörung des Quart. 4
» , deren Rückgabe bei der Räumung 34
Spolienklage des Miethers . . . 15
Stempel auf schriftliche Miethvertr. 9
Störung des Miethers durch Bauten ꝛc. des Nachbars oder d. Vermiethers 19
Tapezierung einer Stube, keine »nützliche Verwendung«. 25

Tod des Vermiethers oder Miethers 50
» » » » » n. Prß. Recht 52, 70
Treppenaufgänge, der. Reinigung 32

Digitized by Google

Seite

Uebergabe des Quartiers an den Miether 14
» » » , verzögerte . . 20, 67
Umzug, nothwendiger d. Miethers 68
Umzugtermine . . . . . 56 ff.
Ungeziefer im Quartier . . 21, 67
Untermiethe, s. **Aftermiethe.**
Usufructuar, s. **Nießbräucher.**

Verbesserungen am Quartier Seiten des Miethers 25
Verlängerung d. Vertrages s. **Erneuerung.**
Verkauf d. vermieth. Hauses 20, 38, 46
Verkaufsläden 2
Verletzung über die Hälfte . . . 73
Vermiether, Berechtigungen, Verpflichtungen u. juristr. Besitz dess. 14 ff.
Verpflichtungen des Vermiethers u. Miethers im Allgemeinen . . 12
Verschulden des Vermiethers . . 19
s. **Entschädigungsanspruch.**
» » Miethers oder seiner Angehörigen 33
Vertragsklage des Vermiethers . 71
» » Miethers 75
Vertragsmäßige Aufhebung des Miethverhältnisses 50
» » , deren Form n. Prß. Recht 52
Verzicht auf Kündigung 53
Verweigerte Erfüllung, Aufhebgs.grund nach Preuß. Recht . . . 66
Verwendungen d. Miethers 25, 42, 73

Seite

Vorzugsrecht des Miethzinses nach Goth. Recht 84

Waarenlager 2
Wagenremisen 2
Wanzen im Quartier 67
Waschanstalten (Waschkessel) als Zubehör 5
Waschhaus, dessen Reinigung . . 32
Wasserleitung als Zubehör des Quartiers 5
Wohnungsmiethe, Begriff . . . 1

Zahlungstermine für das Miethgeld 30
Zeitweiliges Recht d. Vermiethers 18
» » nach Sächs. Recht . . . 22
» » nach Preuß. Recht . . . 24
Zubehörungen eines Quartiers . 3
Zufällige Beschädigungen des Hauses 24, 33
» Zerstörung desselben . . . 51
Zugang, freier zum Quartier . . 14
Zurückhaltungs- oder Zurückbehaltungsrecht des Miethers gegen den Käufer 42
» , des Miethers gegen d. Vermiether 73
» , des Vermiethers an den eingebrachten Sachen des Miethers 79 ff.
Zwangsenteignung des vermietheten Hauses 20, 51
» nach Preußischem Recht . . 52

Weimar. — Hof-Buchdruckerei.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google